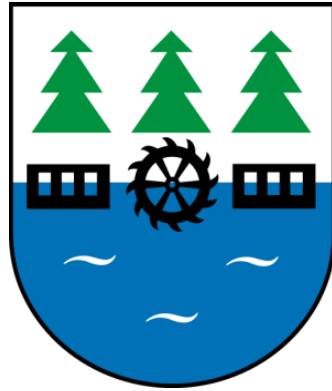


Załącznik nr 2  
do uchwały nr LII/599/22  
Rady Miejskiej w Czersku  
z dnia 20 grudnia 2022 r.



# **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY CZERSK**

## **KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

## SPIS TREŚCI

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę .....	3
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy .....	10
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk .....	14
4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.	16
5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	21
6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym ...	25
7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa .....	27
8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.....	27
9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne .....	28
10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej .....	29
11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.....	29
12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny .....	29
13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady .....	30
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji .....	30
15. Obszary zdegradowane .....	30
16. Granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.....	31
17. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie .....	31

## 1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

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

Rozmieszczenie przestrzenne zamierzeń mających służyć osiągnięciu ww. celów:

- 1) obowiązują strefy funkcjonalno-przestrzenne, które nadają kierunek rozwoju ładu przestrzennego, o 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,
- 2) rozwój obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta Czerska z uwzględnieniem rozwoju bazy usług opartej na drobnej przedsiębiorczości:
  - a) ekonomiczne wykorzystanie zrealizowanego i planowanego uzbrojenia terenów,
  - b) utrzymanie i wzbogacenie wiodącej funkcji osadniczo-usługowej powiązanej z drobną wytwórczością przemysłową/produkcyjną,
  - c) przygotowanie nowych kierunków rozwoju urbanistycznego na okres perspektywiczny,
- 3) rozwój obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wsi Rytel, o wiodącej funkcji osadniczej - mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - a) ekonomiczne wykorzystanie zrealizowanego i planowanego uzbrojenia terenów poprzez przygotowanie terenów pod zabudowę, w tym dogęszczenie terenów w części zabudowanych,
  - b) stworzenie warunków do rozwoju bazy turystyczno-rekreacyjnej i wypoczynkowo-rekreacyjnej, w powiązaniu z osadnictwem, w celu zwiększenia poziomu życia stałych mieszkańców i przyjezdnych w celach wypoczynkowych,
  - c) zapewnienie mieszkańcom stałym i przebywającym okresowo ochrony przed nieorganizowanymi formami zabudowy w otoczeniu istniejącej zabudowy, jak i w sąsiedztwie cennego środowiska naturalnego,
  - d) stworzenie warunków do rozwoju bazy usług opartej na drobnej przedsiębiorczości,
- 4) rozwój obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wsi Łąg, o wiodącej funkcji mieszkaniowo-usługowo-produkcyjnej:
  - a) ekonomiczne wykorzystanie zrealizowanego i planowanego uzbrojenia terenów poprzez przygotowanie terenów pod zabudowę, w tym dogęszczenie terenów w części zabudowanych,
  - b) zapewnienie mieszkańcom ochrony przed nieorganizowanymi formami zabudowy w otoczeniu istniejącej zabudowy, jak i w sąsiedztwie cennego środowiska naturalnego,
  - c) stworzenie warunków do rozwoju bazy usług opartej na drobnej przedsiębiorczości,
- 5) rozwój obszarów zwartej zabudowy wsi w obszarach oznaczonych na rysunku studium, służących:
  - a) zapewnieniu możliwości mieszkaniowych kolejnym pokoleniom mieszkańców,
  - b) ochronie (w tym umożliwiając rozbudowę) zwartych układów zabudowy wiejskiej w celu utrzymania i rozwijania historycznych wartości kulturowych środowiska wiejskiego, we współpracy z Wojewódzkim Pomorskim Konserwatorem Zabytków w ramach

- ustanowionych stref ochrony konserwatorskiej i w ich sąsiedztwie, wraz z ochroną krajobrazu otwartego otoczenia wsi (terenów użytkowanych rolniczo), a także terenów leśnych, m.in. przed nieskoordynowaną zabudową,
- c) tworzeniu warunków do rozwoju bazy usług, drobnej wytwórczości i produkcji opartej głównie na miejscowych surowcach, poprzez tworzenie możliwości rozwoju lokalnego przetwórstwa, składowania i sprzedaży produktów wytworzonych przez miejscowe rolnictwo, hodowlę bydła i trzody chlewnej (z obszaru gminy), a także uzyskiwanych ze zbieractwa runa leśnego, jak i innych działów nie generujących zbyt dużego ruchu komunikacyjnego,
  - d) optymalnemu wykorzystaniu istniejącego i projektowanego uzbrojenia technicznego,
- 6) wskazanie priorytetowych terenów dalszego rozwoju wskazanych do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – 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 – możliwość 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 rolną, przyrodą i różnymi formami gospodarki leśnej w obszarze miasta i gminy,
- 7) w granicach terenów dalszego rozwoju wielofunkcyjnego o wiodącej funkcji usługowej i produkcyjnej wyklucza się realizację zakładów, w których mogłyby znajdować się w substancje niebezpieczne w ilościach mogących skutkować zaliczeniem do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- 8) wskazanie terenów dedykowanych pod lokalizację nowego cmentarza komunalnego,
- 9) wskazanie lokalnych korytarzy ekologicznych, w celu wzmocnienia ochrony istniejących elementów środowiska przyrodniczego,
- 10) wskazanie układów ciągów komunikacji kolejowej, drogowej oraz głównych sieci uzbrojenia technicznego, tworzących korytarze przestrzenne o zróżnicowanym zasięgu, kształtujących:
- a) dostępność obszarów do dróg kolejowych, kołowych i mediów,
  - b) ograniczenia w poruszaniu się żywych organizmów,
  - c) utrudnienia dla przebiegu innych obiektów i urządzeń technicznych (skrzyżowania),
  - d) potrzebę określenia zasad ochrony i kształtowania ekspozycji przestrzennej otoczenia (ścieżki rowerowe, szlaki turystyczne, szlaki konne, ścieżki dydaktyczne),
  - e) strukturę zagospodarowania przyległych terenów,
  - f) potrzeby w zakresie wyznaczenia ograniczeń dostępności obszarów leśnych ze względu na ochronę zasobów o walorach przyrodniczych oraz ze względu na prowadzoną gospodarkę leśną,
- 11) wskazanie obszarów objętych ustanowionymi szczególnymi formami ochrony prawnej środowiska przyrodniczego i krajobrazu.

Na obszarach gruntów rolnych o wysokich wartościach klas bonitacyjnych należy dążyć do rozwoju i modernizacji istniejącego osadnictwa z ewentualnym ukierunkowaniem rozwoju obejmującego obsługę ruchu turystycznego i wypoczynkowego (agroturystyka) z ograniczeniem rozwoju nowego rozproszonego osadnictwa wyłącznie do szczególnie uzasadnionych wypadków związanych z dużymi gospodarstwami rolnymi i rolno-leśnymi.

Rozwój przekształceń zagospodarowania obszaru miasta – przewiduje się:

- 1) na terenach zabudowanych uzupełnienia zabudowy, zmierzające do zwiększenia intensywności, w formie: rozbudowy, przebudowy istniejącej, zabudowy plombowej:
  - a) z zachowaniem obecnego sposobu użytkowania,
  - b) z wprowadzeniem nowych funkcji uzupełniających,
  - c) ze zmianą funkcji,
- 2) tworzenie nowych zespołów zabudowy na terenach niezabudowanych, niezalesionych:
  - a) możliwych do realizacji systemu kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
  - b) uwzględniających przyszłą budowę systemu dróg dojazdowych,

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

#### Strefy funkcjonalno-przestrzenne:

Przyjęte poniżej wskaźniki i ustalenia dotyczą tylko nowoprojektowanej i nowo realizowanej zabudowy. Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

#### 1) **Strefa nr I miejska Czersk** – wielofunkcyjna i centrotwórcza:

- a) W strefie miejskiej wyznacza się podstrefy o określonych kierunkach rozwoju funkcjonalno-przestrzennego:

**a. Podstrefa wielofunkcyjna centrum** obejmuje historyczne centrum miasta wraz z terenami intensywnej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, zabudową użyteczności publicznej, pełniące rolę centrotwórczą o znaczeniu lokalnym - gminnym oraz tereny przyległe o zaawansowanym stopniu urbanizacji. Główne kierunki polityki przestrzennej to:

- i. modernizacja istniejącej zabudowy, uzupełnienie zabudowy, wymiana substancji budowlanej wyeksploatowanej na nową;
- ii. przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne mające na celu wzmocnienie i rozwój funkcji śródmiejskich,
- iii. kontynuacja rozwoju zabudowy na terenach obowiązujących planów miejscowych,
- iv. zamiar sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, terenach dalszego rozwoju wielofunkcyjnego, terenach wielofunkcyjnego rozwoju o wiodącej funkcji usługowej i produkcyjnej, terenów, dla których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz już zainwestowanych w celu wprowadzenia zasad kształtowania przestrzeni,
- v. poprawa stanu technicznego budynków, jakości substancji budowlanej oraz rewitalizacja,
- vi. usprawnienie układu komunikacyjnego w oparciu o istniejące i nowo projektowane drogi oraz wyprowadzenie ruchu pojazdów z centrum,
- vii. realizacja węzła przesiadkowego, integrującego ruch kolejowy, autobusowy, samochodowy, pieszy i rowerowy,
- viii. położenie w obrębie lokalnego korytarza ekologicznego.

**b. Podstrefa usługowo-produkcyjna** Czerska obejmuje północną część miasta, między innymi z terenami istniejących zakładów, terenami zamkniętymi kolejowymi i innymi terenami usługowymi i produkcyjno-magazynowo-składowymi. Głównym kierunkiem rozwoju będzie adaptacja i modernizacja zabudowy oraz uzupełnienie zabudowy wiodącej funkcji. Podstrefa przewidziana jest do zachowania części zagospodarowania zgodnego z funkcją oraz przekształceń i uzupełnień, dla której ustala się:

- i. jako funkcję wiodącą działalność gospodarczą produkcyjno-usługową,
- ii. ograniczenie uciążliwości istniejących i nowo lokalizowanych zakładów do granic użytkowania,
- iii. obowiązek stosowania środków technicznych minimalizujących ujemne skutki prowadzonej działalności na środowisko i zdrowie ludzi,

- iv. ograniczenie wycinki istniejącego drzewostanu oraz utworzenie naturalnej izolacji od obszarów mieszkaniowo-usługowych,
  - v. obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – do adaptacji i uzupełnień,
  - vi. realizację ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach, na których one obowiązują – wskazane na rysunku studium,
  - vii. zamiar sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, terenach wielofunkcyjnego rozwoju o wiodącej funkcji usługowej i produkcyjnej oraz już zainwestowanych w celu wprowadzenia zasad kształtowania przestrzeni,
  - viii. zachowanie istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej,
  - ix. przekształcenia i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania, mające na celu podniesienie standardów i walorów architektonicznych obiektów, z uwzględnieniem wymogów ochrony konserwatorskiej,
  - x. rozbudowę i budowę urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej w celu ochrony środowiska przyrodniczego na warunkach określonych w ustaleniach ogólnych.
- c. Podstrefa mieszkaniowo-usługowa** obejmuje tereny położone w południowej części miasta. Jako funkcję wiodącą ustala się ekstensywne budownictwo mieszkaniowe jedno- lub wielorodzinne, a funkcję uzupełniającą budownictwo usługowo-handlowe nieuciążliwe. Należy dążyć do zachowania w układzie mozaikowym funkcji enklaw zadrzewień o charakterze leśnym. Dla podstrefy miasta ustala się:
- i. przekształcenia i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania, mające na celu podniesienie standardów i walorów architektonicznych obiektów, z uwzględnieniem wymogów ochrony konserwatorskiej,
  - ii. tereny, dla których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz tereny dalszego rozwoju wielofunkcyjnego, objęte zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których należy uwzględnić zróżnicowane warunki gruntowo-wodne oraz kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów wskazane w niniejszym studium;
  - iii. realizację ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach, na których one obowiązują – wskazane na rysunku studium,
  - iv. tereny podstrefy należą do obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – do adaptacji i uzupełnień,
  - v. dopuszcza się uzupełniającą funkcję usług sportu i rekreacji oraz wszelkie formy działalności związanej z zabudową usług publicznych i usługową z zakresu oświaty, zdrowia, kultury, sportu,
  - vi. położenie w obrębie lokalnego korytarza ekologicznego.
- d. Podstrefa systemu ekologicznego** obejmuje istniejący system przyrodniczy miasta w dolinie Czerskiej Strugi oraz wschodnie obrzeża miasta. Główne działania to kształtowanie i zapewnienie sprawnego funkcjonowania systemu oraz ochrona przed zabudową, możliwość urządzenia publicznych terenów rekreacyjnych, związanych z obsługą turystyki, w tym wodnej, tras spacerowych dla mieszkańców z towarzyszącą infrastrukturą i małą architekturą. Ze względu na zachowanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych i trudne tereny do zabudowy oraz sąsiedztwo zakładów produkcyjnych ustala się:
- i. ograniczenie zabudowy do form rekreacyjno-wypoczynkowych i usług z zakresu obsługi turystyki oraz gospodarkę rolną i leśną z uwzględnieniem wymogów ochrony przyrody i konserwatorskiej,
  - ii. zachowanie istniejących lasów z możliwością zalesiania gruntów rolnych o niskiej przydatności produkcyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

- iii. ochronę terenów o podłożu zbudowanym z gruntów organicznych, leśnych i prowadzenie działań profilaktycznych celem nie dopuszczenia do ich degradacji,
  - iv. zgodność wszelkich działań inwestycyjnych z przyrodniczymi i prawnymi uwarunkowaniami,
  - v. wymagane użytkowanie i zagospodarowanie zapewniające ochronę i zachowanie walorów środowiska przyrodniczego, cech krajobrazu i wartości kulturowych,
  - vi. utrzymanie użytkowania terenu umożliwiającego swobodny przepływ powietrza i zachowanie drożności kanału przewietrzania miasta w kierunku W-E, w tym ograniczenie możliwości zabudowy terenów,
  - vii. realizację ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach, na których one obowiązują – wskazane na rysunku studium,
  - viii. tereny podstrefy należą do obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – do niezbędnych adaptacji i uzupełnień,
  - ix. dla terenów, dla których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – opracowanie mpzp z dbałością o ochronę środowiska z dużym udziałem terenów zielonych,
  - x. rozbudowę i budowę urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej w celu ochrony środowiska przyrodniczego na warunkach określonych w ustaleniach ogólnych,
  - xi. położenie w obrębie lokalnego korytarza ekologicznego.
- e. Podstrefa wielofunkcyjna dalszego rozwoju** obejmuje tereny o zróżnicowanych uwarunkowaniach fizjograficznych w północno-zachodniej i północno-wschodniej części miasta. Tereny te przeznacza się w Studium do dalszego rozwoju w wyniku przekształceń, po zrealizowaniu planowanych funkcji w pozostałych podstrefach. Podstrefa zdominowana jest mozaiką istniejącej zabudowy mieszkaniowej i terenami rolnymi, dla których ustala się:
- i. przekształcenie i uzupełnienie zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania, mające na celu podniesienie standardów i walorów architektonicznych obiektów, z uwzględnieniem wymogów ochrony konserwatorskiej,
  - ii. realizację ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach, na których one obowiązują – wskazane na rysunku studium,
  - iii. rozbudowę i budowę urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej w celu ochrony środowiska przyrodniczego na warunkach określonych w ustaleniach ogólnych,
  - iv. utrzymanie istniejących funkcji rolniczej oraz ogrodniczej z nastawieniem na rozwój ekologiczny,
  - v. możliwość zagospodarowania gruntów rolnych o niskiej przydatności produkcyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - vi. obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – do adaptacji i uzupełnień.
- 2) **Strefa gminna** obejmuje strefy funkcjonalno-przestrzenne poszczególnych miejscowości w granicach określonych na rysunku Studium. Z uwagi na wyspowy charakter mozaiki użytkowania terenów, warunków środowiskowych oraz istniejącego zagospodarowania określa się wiodące kierunki funkcjonalno-przestrzenne w poszczególnych miejscowościach (numeracja liczbami rzymskimi):
- II – Rytel, Klonia – osadniczo-rekreacyjna,
  - III – Gotel, 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.

- 3) Dla **strefy III** o wiodącej funkcji rolniczo-osadniczej ustala się utrzymanie funkcji dla istniejącego zagospodarowania, z możliwością uzupełnienia o zabudowę zagrodową w ramach wyznaczonych w studium obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, obszarów zwartej zabudowy wsi, terenów dalszego rozwoju wielofunkcyjnego, terenów dalszego rozwoju wielofunkcyjnego o wiodącej funkcji usługowej i produkcyjnej oraz terenów, dla których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub poza nimi, po spełnieniu ustawowych warunków. Preferuje się intensywne w skali gminy rolnictwo i usługi produkcji rolniczej i leśnej oraz w dalszej kolejności zabudowę mieszkaniową jednorodziną na dużych działkach. Z uwagi na występowanie kompleksów gruntów ornych o najwyższej przydatności dla rolnictwa, przewiduje się rozwój z możliwością rozwoju aktywizującego działalność rolniczą gminy. Dopuszcza się lokalizację instalacji do produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych – słonecznej, w postaci naziemnych instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW. Dla wsi Łąg ograniczenie możliwości rozwoju zabudowy w kierunku południowym, w celu ochrony historycznego układu wsi owalnicowej – dopuszczone uzupełnianie zagospodarowania wyłącznie do granic wyznaczonego obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W strefie znajdują się lokalne korytarze ekologiczne.
- 4) Dla **strefy IV** o wiodącej funkcji osadniczo-rolniczej ustala się utrzymanie funkcji dla istniejącego zagospodarowania, z możliwością uzupełnienia o zabudowę wielofunkcyjną w ramach wyznaczonych w studium obszarów zwartej zabudowy wsi oraz terenów dalszego rozwoju wielofunkcyjnego i terenów dalszego rozwoju wielofunkcyjnego o wiodącej funkcji usługowej i produkcyjnej lub poza nimi, po spełnieniu ustawowych warunków. Preferuje się intensywne w skali gminy osadnictwo mieszkaniowe jedno- i wielorodzinne oraz w dalszej kolejności zabudowę zagrodową i usługi produkcji rolniczej i leśnej. Z uwagi na występowanie kompleksów gruntów ornych o najwyższej przydatności dla rolnictwa, przewiduje się rozwój z możliwością rozwoju aktywizującego działalność gospodarczą i rolniczą gminy. Dopuszcza się lokalizację instalacji do produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych – słonecznej, w postaci naziemnych instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW. W strefie znajdują się lokalne korytarze ekologiczne.
- 5) Dla **strefy II i VII** osadniczo-rekreacyjnej ustala się reżim ekstensywnego rozwoju w granicach określonych na rysunku Studium – obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, obszarów zwartej zabudowy wsi oraz terenów dalszego rozwoju wielofunkcyjnego i terenów dalszego rozwoju wielofunkcyjnego o wiodącej funkcji usługowej i produkcyjnej. Dominującą funkcją strefy jest osadnictwo mieszkaniowe, oparte na glebach o niskiej przydatności dla potrzeb prowadzenia gospodarki rolnej. Strefa charakteryzuje się również aktywnością rekreacyjną – obsługi ruchu turystycznego i agroturystyki. Dopuszcza się rozwój wielofunkcyjny przy braku negatywnych oddziaływań na walory turystyczne – możliwość rozbudowy budowli i urządzeń obsługi ruchu turystycznego (w tym: przystanie dla kajaków, drogi rowerowe i spacerowe, miejsca postojowe i biwakowe), wykorzystanie wód dla potrzeb turystyki zorganizowanej z jednoczesnym zabezpieczeniem odpowiedniej infrastruktury. W strefach znajdują się lokalne korytarze ekologiczne.
- 6) Dla **strefy V, VI i VIII** o wiodących funkcjach ekologiczno-osadniczej i osadniczo-ekologicznej, w granicach określonych na rysunku Studium, obowiązuje podporządkowanie osadnictwa procesom przyrodniczym oraz różnemu stopniu intensyfikacji osadnictwa mieszkaniowego i letniskowego. Rozwój zabudowy w granicach wskazanych na rysunku studium obszarów zwartej zabudowy wsi oraz terenów dalszego rozwoju wielofunkcyjnego. Dla stref obowiązuje podporządkowanie istniejącej i przyszłej zabudowy procesom przyrodniczym zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla strefy ustala się:
- zgodność wszelkich działań inwestycyjnych z przyrodniczymi i prawnymi uwarunkowaniami z preferencją ich form do związanych z obsługą gospodarki rolnej oraz turystyką,
  - przebieg lokalnych korytarzy ekologicznych,

- c. preferowanie renaturalizacji użytków rolnych odłogowanych dla zwiększenia bioróżnorodności obszaru, utrzymywanie istniejących i wprowadzanie nowych zadrzewień śródpolnych, ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień, prowadzenie regularnych wykosów powierzchni muraw użytkowanych rolniczo, możliwość zalesiania gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d. możliwość rozbudowy budowli i urządzeń obsługi ruchu turystycznego (wieże widokowe, przystanie dla kajaków, drogi rowerowe i spacerowe, miejsca postojowe i biwakowe), wykorzystanie wód dla potrzeb turystyki zorganizowanej z jednoczesnym zabezpieczeniem odpowiedniej infrastruktury,
  - e. w strefie V dopuszcza się lokalizację instalacji do produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych – słonecznej, w postaci naziemnych instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW.
- 7) Dla **strefy IX** o wiodącej funkcji leśnej, w granicach określonych na rysunku Studium, ustala się adaptację istniejących funkcji i możliwość ich rozwoju w skupieniach, pod warunkiem posiadania sąsiedztwa o tej samej funkcji. Dopuszcza się rozwój i intensyfikację działalności turystycznej pod warunkiem zachowania standardów środowiska określonych w przepisach odrębnych. Strefa podporządkowana jest gospodarce leśnej poprzez odnowę zasobów i umożliwienie wykorzystania istniejących terenów. Obowiązuje adaptacja i modernizacja funkcji pozaleśnych oraz rozwój w ramach wyznaczonych w studium obszarów zwartej zabudowy wsi, terenów, dla których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz terenów dedykowanych pod lokalizację nowego cmentarza komunalnego. W strefie znajdują się lokalne korytarze ekologiczne.
- 8) Dla **strefy X** o wiodącej funkcji ekologicznej, w granicach określonych na rysunku Studium, ustala się zakaz wprowadzania nowej zabudowy. Obowiązuje zakaz tworzenia barier migracyjnych, dominant krajobrazowych, zmian użytkowania terenów. Obszar predysponowany jest do objęcia formą ochrony przyrody o adekwatnej do wielkości randze (użytek ekologiczny lub zespół przyrodniczo-krajobrazowy). W strefie znajdują się lokalne korytarze ekologiczne.

## 2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy

W potencjalnych terenach rozwojowych objętych zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o wiodącej funkcji (oznaczonej na rysunku studium) oraz obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, do adaptacji i uzupełnień w ramach nowej i istniejącej zabudowy, z zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla nowoprojektowanej zabudowy należy przyjmować poniższe wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy. Określa się kierunki dotyczące zagospodarowania przestrzennego, zmierzające do:

- 1) poprawy jakości zagospodarowania przestrzennego terenów miasta oraz zainwestowanych obszarów wiejskich, poprzez szczególną dbałość o jakość przestrzeni publicznych, placów zabaw, terenów usług itp.;
- 2) zachowania i wzbogacania wartościowego zainwestowania (remonty, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania) z jednoczesnym uwzględnieniem wartości konserwatorskich w zakresie historycznych układów kompozycyjnych, skali zabudowy, geometrii dachów kolorystyki i detalu architektonicznego;
- 3) dążenie do wprowadzenia ładu przestrzennego w terenach zabudowy mieszkaniowej – całość założenia w obrębie jednej działki powinna stanowić harmonijny zespół zabudowy, w zakresie skali i proporcji brył budynków, z wykorzystaniem jednolitych materiałów wykończeniowych dachu, detalu architektonicznego itp. – ze szczególnym uwzględnieniem kolorystyki;
- 4) dążenia do poprawy dostępności obiektów użyteczności publicznej, przestrzeni publicznych, miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych;
- 5) dążenia do poprawy funkcjonowania i estetyki zakładów produkcyjnych poprzez umieszczenie wszystkich elementów zakładu w budynkach: halach, wiatach, a przez to uporządkowanie terenów zakładów i tym samym estetyki krajobrazu;
- 6) dążenie do ograniczenia ilości reklam i ogłoszeń w przestrzeni publicznej.

Na terenie stref zaleca się stosowanie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu:

### **Strefa I – strefa miasta Czerska**

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa):

- 1) zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:
  - a) w zabudowie wolnostojącej: 400 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie bliźniaczej: 300 m<sup>2</sup>,
  - c) w zabudowie szeregowej: 200 m<sup>2</sup>,
- 2) zalecany minimalny teren biologicznie czynny w granicach działki:
  - a) w zabudowie wolnostojącej: 50%,
  - b) w zabudowie bliźniaczej: 40%,
  - c) w zabudowie szeregowej: 30%,w przypadku zabudowy śródmiejskiej i pierzejowej z możliwymi odstępstwami,
- 3) zalecany wskaźnik miejsc parkingowych:
  - a) w zabudowie wolnostojącej: minimum 2 miejsca, w tym miejsce w garażu,
  - b) w zabudowie bliźniaczej: minimum 2 miejsca, w tym miejsce w garażu,
  - c) w zabudowie szeregowej: minimum 1 miejsce, w tym miejsce w garażu,w przypadku zabudowy śródmiejskiej i pierzejowej z możliwymi odstępstwami,
- 4) zalecana wysokość zabudowy: mieszkalnych jednorodzinnych: 9 m,
- 5) warunki urbanistyczno-architektoniczne:

- a) przy zagospodarowaniu nowych działek budowlanych zaleca się zachować charakterystyczne dla sąsiedztwa rozmieszczenie budynków i linii zabudowy na działce budowlanej,
- b) przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wskazuje się wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
- c) dla elewacji zewnętrznych zaleca się stosowanie kolorystyki pastelowej, a dla pokryć dachów dachówki ceramiczne lub blachy płaskie niemalowane; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami z tworzyw sztucznych lub metalowymi, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
- d) należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych.

**Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługi nieuciążliwe, w tym usługi publiczne:**

- 1) zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 2000 m<sup>2</sup>,
- 2) zalecany minimalny teren biologicznie czynny w granicach działki: 25%, jednakże w przypadku zabudowy śródmiejskiej i pierzejowej z możliwymi odstępstwami,
- 3) zalecany wskaźnik miejsc parkingowych: minimum 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny, w tym miejsce w garażu, jednakże w przypadku zabudowy śródmiejskiej i pierzejowej z możliwymi odstępstwami,
- 4) zalecana maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych nieuciążliwych, w tym usług publicznych: 16 m,
  - b) pięć kondygnacji nadziemnych,
- 5) w ramach działek przeznaczonych pod inwestycję zaleca się wydzielenie terenów dojazdów i miejsc parkingowych.

**Zabudowa produkcyjna, magazynowa i usługowa:**

- 1) zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: nie ustala się – w zależności od charakteru działalności,
- 2) zalecany minimalny teren biologicznie czynny w granicach działki: 20%, z możliwymi odstępstwami w zależności od istniejącej technologii do 5%,
- 3) zalecany wskaźnik miejsc parkingowych: minimum 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> usług, z dopuszczeniem odstępstw,
- 4) parkowanie pojazdów pracowników musi odbywać się na terenie należącym do zakładu,
- 5) zalecana wysokość zabudowy:
  - a) usługowych: 14 m,
  - b) przemysłowych, produkcyjnych: 20 m, nie dotyczy przewodów kominowych, wentylatorowych, anten i instalacji technologicznych.

Dla zabudowy w strefie wskazuje się zalecane warunki urbanistyczno-architektoniczne rozpatrywać każdorazowo indywidualnie.

Obowiązuje zasada projektowania zabudowy w taki sposób, aby wszystkie elementy technologii, logistyki i obsługi zakładów znajdowały się wewnątrz kubatury hal. Zaleca się, aby place magazyny i składy znajdowały się wewnątrz budynków zakładów. Ograniczyć należy do minimum składowanie materiałów i surowców pod gołym niebem. Otoczenie budynków zakładów produkcyjnych i magazynów winny stanowić tereny zieleni urządzonej, drogi wewnętrzne i parkingi.

**STREFY II – IX – tereny ruralistyczne****Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa):**

- 1) zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:
  - a) w zabudowie wolnostojącej: 2000 m<sup>2</sup> poza zwartą zabudową wsi, 1000 m<sup>2</sup> w zwartej zabudowie wsi,
  - b) w zabudowie bliźniaczej: 800 m<sup>2</sup>,
  - c) w zabudowie szeregowej: 600 m<sup>2</sup>;
- 2) zalecany minimalny teren biologicznie czynny w granicach działki:

- a) w zabudowie wolnostojącej: 70% poza zwartą zabudową wsi, 60% w zwartej zabudowie wsi,
  - b) w zabudowie bliźniaczej: 50%,
  - c) w zabudowie szeregowej: 40%,
- 3) zalecany wskaźnik miejsc parkingowych:
- a) w zabudowie wolnostojącej: minimum 2 miejsca, w tym miejsce w garażu,
  - b) w zabudowie bliźniaczej: minimum 2 miejsca, w tym miejsce w garażu,
  - c) w zabudowie szeregowej: minimum 1 miejsce, w tym miejsce w garażu,
- 4) zalecana wysokość zabudowy:
- a) mieszkalnych jednorodzinnych w zwartej zabudowie wsi: 9 m,
  - b) indywidualnych letniskowych i mieszkalnych na wydzielonych działkach poza zwartą zabudową wsi: 8 m,
- 5) warunki urbanistyczno-architektoniczne:
- a) przy zagospodarowaniu nowych działek budowlanych zaleca się zachować charakterystyczne dla sąsiedztwa rozmieszczenie budynków i linii zabudowy na działce budowlanej,
  - b) przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wskazuje się wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy tak, aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - c) dla elewacji zewnętrznych zaleca się stosowanie kolorystyki pastelowej, a dla pokryć dachów dachówki ceramiczne lub blachy płaskie niemalowane; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami z tworzyw sztucznych lub metalowymi, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
  - d) należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych.

#### Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługi nieuciążliwe, w tym usługi publiczne:

- 1) zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1300 m<sup>2</sup>,
- 2) zalecany minimalny teren biologicznie czynny w granicach działki: 25%,
- 3) zalecany wskaźnik miejsc parkingowych: minimum 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny, w tym miejsce w garażu,
- 4) zalecana wysokość zabudowy:
  - a) mieszkalnych wielorodzinnych oraz usługi nieuciążliwe, w tym usługi publiczne: 12 m,
  - b) indywidualnych letniskowych i mieszkalnych na wydzielonych działkach poza zwartą zabudową wsi: 9 m,
  - c) cztery kondygnacje nadziemne.

#### Zabudowa produkcyjna, magazynowa i usługowa:

- 1) zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) zalecany minimalny teren biologicznie czynny w granicach działki: 20%, z możliwymi odstępstwami w zależności od istniejącej technologii do 5%,
- 3) zalecany wskaźnik miejsc parkingowych: minimum 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> usług, z dopuszczeniem odstępstw,
- 4) parkowanie pojazdów pracowników musi odbywać się na terenie należącym do zakładu;
  - a) budynków usługowych: 10 m,
  - b) przemysłowych, produkcyjnych: 12 m, nie dotyczy przewodów kominowych, wentylatorowych, anten i instalacji technologicznych.

Dla zabudowy w strefie wskazuje się zalecane warunki urbanistyczno-architektoniczne rozpatrywać każdorazowo indywidualnie.

Obowiązuje zasada projektowania zabudowy w taki sposób, aby wszystkie elementy technologii, logistyki i obsługi zakładów znajdowały się wewnątrz kubatury hal. Zaleca się, aby place magazynowe i składowe znajdowały się wewnątrz budynków zakładów. Ograniczyć należy do minimum składowanie materiałów i surowców pod gołym niebem. Otoczenie budynków zakładów produkcyjnych i magazynów winny stanowić tereny zieleni urządzonej, drogi wewnętrzne i parkingi.

#### Zabudowa zagrodowa:

- 1) zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 2) zalecany minimalny teren biologicznie czynny w granicach działki: 20%,
- 3) zalecana wysokość zabudowy: w zabudowie zagrodowej: 9 m dla budynków mieszkalnych, 12 m dla budynków gospodarczych,
- 4) zalecany wskaźnik miejsc parkingowych: minimum 2 miejsca dla samochodów osobowych, w tym miejsce w garażu; ponadto dla maszyn rolniczych według indywidualnych potrzeb,
- 5) parkowanie pojazdów pracowników musi odbywać się na terenie należącym do siedliska,
- 6) wymaga się, aby budynki gospodarcze i inwentarskie sytuowane były prostopadle lub równoległe do budynku mieszkalnego, z wytworzeniem centralnego, czworokątnego dziedzińca wewnętrznego; dopuszcza się lokalizację w głębi działki budynków gospodarczych i inwentarskich w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego dziedzińca.

#### **Pozostałe ustalenia dla wszystkich stref wiejskich:**

- 1) nowoprojektowaną zabudowę należy dostosować do tradycyjnej zabudowy wsi pod względem gabarytów, kształtu i koloru dachu, pokrycia dachu, kolorystyki elewacji, detali architektonicznych,
- 2) łączenie zabudowy mieszkaniowej z innymi funkcjami może się odbywać tylko pod warunkiem, iż będą to przedsięwzięcia nieuciążliwe – nie zaliczane do grupy przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- 3) dokonywanie podziałów na nowe działki budowlane i siedliskowe powinno uwzględniać istniejący układ drogowy,
- 4) lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej w połączeniu lub w obrębie budynków zabudowy podstawowej, a w przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej wolnostojącej powinna być lokalizowana na zapleczach działek budowlanych, a nie od frontu działek widocznych z dróg publicznych,
- 5) należy unikać grodzienia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
- 6) na terenach rolnych i terenach łąk, pastwisk, nieużytków wskazuje się produkcję rolną, w tym ogrodnictwem, sadownictwem, pszczelarstwem, rybactwem oraz produkcję leśną. Na wszystkich terenach rolnych dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy gospodarczej zgodnie z przepisami odrębnymi, jednak możliwie jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, związanych z ograniczeniem prawa do zabudowy terenów rolnych,
- 7) nie dopuszcza się realizacji jakiegokolwiek zabudowy na terenach łąk, pastwisk, nieużytków w dolinie Noteci i Kanału Bydgoskiego,
- 8) na terenach rolnych dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej po spełnieniu warunków przepisów odrębnych. Wskazuje się ograniczenie wprowadzania nowej zabudowy na terenach położonych w granicach obszarów Natura 2000,
- 9) w przypadku realizacji obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt, w liczbie nie niższej niż 50 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP) należy uwzględnić wymogi określone przepisami odrębnymi,
- 10) dopuszcza się realizację parkingów oraz infrastruktury technicznej, w tym związanej z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, na zasadach określonych w niniejszym studium oraz przepisami odrębnymi,
- 11) na wszystkich terenach otwartych dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Parametry określone w niniejszym rozdziale nie dotyczą obszarów leżących w granicach wymienionych w studium stref ochrony dóbr kultury – miasta Czersk, dla tych obszarów parametry ustalane są indywidualnie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w uzgodnieniu z właściwym terenowo i rzeczowo konserwatorem zabytków.

Przy projektowaniu inwestycji, w decyzjach o warunkach zabudowy oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględniać wymagania dotyczące zapewnienia bezpieczeństwa pożarowego oraz przygotowania budynków, obiektów budowlanych lub terenów do prowadzenia akcji ratowniczej, zawarte w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych

i Administracji z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 r. Nr 109, poz. 719 ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r., nr 124, poz. 1030).

### **3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk**

Ekopolityka na terenie gminy winna zmierzać do maksymalnej ochrony systemu przyrodniczego i krajobrazowego, który tworzą obszary podlegające ochronie, obszary leśne, zieleń parkowa, zieleń śródpolna, zieleń hydrofilna obszarów podmokłych, zieleń niska terenów otwartych, wody powierzchniowe.

Zalesieniami winny być objęte przede wszystkim nieużytkowane grunty orne niskich klas bonitacyjnych. Parki wiejskie i podworskie wymagają zabiegów restytucyjnych i rewitalizacyjnych, a wszelka działalność gospodarcza nie może doprowadzić do ich degradacji.

W lasach gminy wskazane jest wprowadzenie drzewostanów wielogatunkowych, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

Pełnej ochrony wymagają również lasy i zbiorowiska łąkowe, w środowiskach sprzyjających retencji wody.

Generalnie niezbędne jest zabezpieczenie obiegu wody dla potrzeb biotopów, objęcie ścisłą ochroną przed zanieczyszczeniem obszarów źródłowych rzek i potoków oraz ich stref przybrzeżnych. Niezbędne jest zachowanie wszystkich hydrotopów, a w miarę możliwości, powiększenia ich ilości i powierzchni. Wskazane jest ograniczenie stosowania środków chemicznych zwalczania szkodników roślinnych i zwierzęcych oraz wprowadzenie biologicznych metod ochrony roślin.

Niezbędne są działania na rzecz poprawy czystości jezior i rzek. Sanitacją winny być objęte wody rzek Brdy, Wielkiego Kanalu Brdy, Wdy, Niechwaszcz oraz odcinek Czerskiej Strugi poniżej Czerska. Głównymi czynnikami wpływającymi na obniżenie jakości wód są związki azotu, fosforu i skażenie bakteriologiczne ze źródeł zanieczyszczeń pochodzących z rolnictwa.

W celu zapobieżenia nieskoordynowanym, jednostkowym działaniom realizacyjnym należy dążyć do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny zgrupowań działek przeznaczanych pod zabudowę, a tereny pojedynczych działek wyłącznie w przypadkach koniecznych zmian w istniejących zespołach lub dużych działkach np. rezydencje poza zwartą zabudową.

Gospodarka rolna występuje głównie w obszarach położonych w centralnej części gminy. Charakteryzuje się dość wysoką wydajnością w porównaniu do słabych warunków glebowych i klimatycznych. Potencjał terenów wykorzystywanych rolniczo z roku na rok ulega osłabieniu, ale związana z zagospodarowaniem przestrzennym polityka samorządu nie ma na to istotnego wpływu. Walory przyrodniczo-krajobrazowe gminy, z rzekami Brdą, Wdą, Niechwaszcz, Czerską Strugą i jeziorami położonymi wśród dużych kompleksów leśnych Borów Tucholskich, w znacznej odległości od ośrodków produkcyjno-przemysłowych i innych źródeł uciążliwości – wpływają na znaczny rozwój funkcji letniskowej typu „drugie domy” mieszkańców, nawet odległych, większych miast m. in. Gdańsk, Gdynia, Elbląg, Bydgoszcz.

Tucholski Park Krajobrazowy charakteryzuje słaba sieć komunikacyjna, wysoki stopień lesistości, niski stopień zaludnienia, pierwotne drzewostany, relatywnie duży udział stosunkowo czystych wód, liczne stanowiska flory i fauny.

Obszary chronione w granicach miasta i gminy Czersk podlegają licznym procesom degradacyjnym związanym z intensywnym ruchem turystycznym przekraczającym pojemność środowiska.

Głównymi źródłami generowania zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego na terenie gminy są źródła ogrzewania oraz obiekty drobnego przemysłu, rzemiosła uciążliwego, ośrodki gospodarcze i hodowlane.

Należy analizować wyniki badań stanu środowiska wykonywane na obszarze gminy przez inspekcję ochrony środowiska, a ich wyniki brać pod uwagę przy aktualizacji studium.

Wskazana jest stopniowa zmiana nośników energii (zwłaszcza na terenie Tucholskiego Parku Krajobrazowego, jego otuliny oraz obszarów chronionego krajobrazu) - na rzecz paliw o niskiej zawartości siarki (gazu ziemnego, gazu propan - butan, oleju opałowego, elektryczności) oraz geotermii. Następujące formy ochrony środowiska przyrodniczego, występujące na obszarze gminy, wymagają uwzględnienia przy realizacji kierunków rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy:

- 1) rezerваты przyrody - ustanowione (Rez. „Jezioro Mętne”, Rez. „Cisy nad Czerską Strugą”, Rez. „Ustronie”, Rez. „Kręgi Kamienne” - archeologiczno-przyrodniczy),
- 2) Tucholski Park Krajobrazowy ze strefą ochronną (otuliną) – posiadający Plan ochrony,
- 3) Chojnicko-Tucholski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- 4) Północny Obszar Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich - Część Wschodnia,
- 5) pomniki przyrody,
- 6) użytki ekologiczne,
- 7) lasy ochronne,
- 8) Obszar Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków – Bory Tucholskie PLB220009 obejmujący cały obszar objęty opracowaniem;
- 9) Obszar Natura 2000 - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk – Mętne PLH220061.

Należy uwzględniać ograniczenia zabudowy związane z położeniem w obszarach o określonych warunkach przyrodniczych, glebowych, krajobrazowych, kulturowych i planowanych do kompleksowej urbanizacji. Należy dążyć do unormowania zasad budowy nowych siedlisk rolniczych i rezydencji mieszkalnych poza zwartą zabudową wsi, a wykluczyć budowę nowych w obrębie miasta.

Na obszarze Tucholskiego Parku Krajobrazowego obowiązują przepisy zawarte w rozporządzeniu nr 59/06 Wojewody Pomorskiego z dnia 15 maja 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2006 r. Nr 58, poz.1196) oraz rozporządzeniu nr 2/2009 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 10 kwietnia 2009 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Tucholskiego Parku Krajobrazowego. Na terenach położonych w odległości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych ww. rozporządzenie zakazuje budowania nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej. Odstępstwa od ww. zakazu są możliwe dla wyznaczonych w studium obszarów zwartej zabudowy wsi.

Podobny przepis obowiązuje w odniesieniu do dwóch obszarów chronionego krajobrazu: Chojnicko-Tucholskiego OCHK oraz Północnego OCHK – Część wschodnia, gdzie obowiązują przepisy uchwały nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego, ustalające zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości do 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.

Na rysunku Studium nie wrysowano wszystkich obowiązujących granic stref odległości 100 m od linii brzegowych, w których obowiązują przepisy szczegółowe, a tylko wybrane – od większych rzek i jezior. We wszystkich przypadkach inwestycyjnych należy dokonywać interpretacji indywidualnej w oparciu o przepisy szczegółowe.

W związku z tym w nowo opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawanych dla działek położonych w granicach tych obszarów, należy wyznaczyć nieprzekraczalną linię zabudowy od brzegów wód zgodnie z linią występującą na przyległych działkach.

W granicach gminy wyklucza się lokalizowanie ferm norki amerykańskiej, ze względu na położenie w granicach Obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie.

Dla wyznaczonych w studium korytarzy ekologicznych, stanowiących uszczegółowienie granic korytarzy i płątów ekologicznych wyznaczonych na podstawie Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego i uszczegółowionych w studium, w celu utrzymania potencjału przyrodniczego lasów, starodrzewów, zadrzewień śródpolnych, oczek wodnych, terenów bagiennych i torfowiskowych, łąk śródleśnych, ustala się:

- zachowanie istniejących drzew, w szczególności zlokalizowanych w strefie przybrzeżnej cieków i zbiorników wodnych,
- zachowanie istniejących cieków, oczek wodnych, jezior i innych zbiorników wodnych,

- w przypadku uzasadnionej konieczności realizowania ogrodzeń, stosować materiały naturalne i ażurowe, zapewniające swobodne przejścia dla płazów,
- dla projektowanego zagospodarowania przewidywać wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu umożliwiające zachowanie drożności korytarzy ekologicznych, np. wyznaczenie terenów zieleni, ustalanie wysokiego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej (co najmniej 60%).

Powyższe ustalenia nie obejmują: prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody po uzgodnieniu z Radą Miejską w Czersku; realizacji inwestycji celu publicznego w przypadku braku rozwiązań alternatywnych, po uzgodnieniu z Radą Miejską w Czersku; zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa; likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych.

W korytarzach i płatach ekologicznych, wyznaczonych na podstawie Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego i uszczegółowionych na poziomie niniejszego studium, ustala się zachowanie trwałości gruntów leśnych do trwałego utrzymywania lasów i zapewnienia ciągłości ich użytkowania, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, szczególnie w ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t. j. – Dz. U. z 2022 r., poz. 672 ze zm.).

#### 4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zadaniem Gminy jest uwzględnianie zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska. Studium wskazuje zabytkowe obiekty i obszary wymagające działań ochronnych, zabytki wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, gminnej ewidencji zabytków oraz w wojewódzkiej ewidencji stanowisk archeologicznych wraz ze wskazaniem potencjalnych ich stref ochronnych, do ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania, w przypadku ich sporządzenia.

Nieliczne zachowane przykłady budownictwa regionalnego o wyróżniających się cechach architektonicznych powinny być chronione i stanowić wzory do naśladowania dla współczesnego budownictwa i propagowania szczególnych cech regionalnych. Podstawowe parametry do kształtowania nowej zabudowy w rozdziale 2 wyznaczono w oparciu o wyniki analizy istniejącej historycznej zabudowy.

Wojewódzki rejestr zabytków obejmuje w mieście i gminie Czersk następujące obiekty budowlane, wobec których w odrębnych przepisach prawa określono prawa i obowiązki dla ich właścicieli:

- 1) Łąg – chata, ul. Kościelna 27, dawniej 18 /nr rejestru zabytków województwa pomorskiego 83/,
- 2) Łąg – kościół rzymskokatolicki parafialny pw. Narodzenia NMP wraz z ogrodzeniem i działką nr 440 /nr rejestru zabytków województwa pomorskiego 1953/,
- 3) Czersk – cmentarz parafialny przy ul. Królowej Jadwigi /nr rejestru zabytków województwa pomorskiego 1335/,
- 4) Czersk – kościół parafialny p.w. św. Marii Magdaleny wraz z terenem przykościelnym /nr rejestru zabytków województwa pomorskiego 1733/,
- 5) wieś Rytel – kościół parafialny p.w. Najświętszej Maryi Panny Królowej Różańca Świętego wraz z plebanią i terenem przykościelnym /nr rejestru zabytków województwa pomorskiego 1711/,
- 6) wieś Odry – kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia NMP wraz z otoczeniem /nr rejestru zabytków województwa pomorskiego 1839/,
- 7) wieś Brda – zespół dworsko-parkowy /nr rejestru zabytków województwa pomorskiego 1475/.

**„A” – strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej** – obejmująca obszary szczególnie wartościowe, które powinny być bezwzględnie zachowane. Na jej obszarze wymagane jest uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkiej działalności inwestycyjnej, podziałów geodezyjnych, zmian sposobu użytkowania, prac ziemnych, remontów, modernizacji, adaptacji, uzupełnień zabudowy, zdobienia brył architektonicznych, wprowadzania małych form architektonicznych, wprowadzania elementów reklamy wizualnej, a także obligatoryjne jest prowadzenie badań archeologicznych

przed rozpoczęciem jakiegokolwiek działalności budowlanej – na koszt inwestora.

W gminie Czersk do obszarów objętych strefą „A” należą: kościoły rzymsko-katolickie w Odrach i Rytlu, kapliczka w Mokrem, zespół dworsko-parkowy w Brdzie oraz układ urbanistyczny zabudowy śródmiejskiej w Czersku.

W granicach obszarów objętych strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, obowiązuje:

- 1) zakaz dokonywania trwałych zmian ukształtowania terenu,
- 2) wymóg trwałego zachowania i rewaloryzacji historycznego układu przestrzennego we wszystkich jego elementach,
- 3) wymóg usunięcia lub przebudowy obiektów kolidujących z historycznym układem i lokalną architekturą,
- 4) wymóg dostosowania nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej i historycznej architektury,
- 5) wymóg zachowania zabudowy historycznej, jej konserwacji i rewaloryzacji,
- 6) wymóg zachowania i rewaloryzacji towarzyszącej historycznej zieleni komponowanej,
- 7) wymóg zachowania historycznych nawierzchni – bruków, o ile nie koliduje to z wymaganiami funkcjonalnymi, szczególnie w zakresie eliminacji barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- 8) wymóg dostosowania współczesnych funkcji do wartości zespołu zabytkowego, eliminacji funkcji uciążliwych,
- 9) wymóg uzyskania zgody Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub osoby przez niego upoważnionej, wyrażonej w formie odpowiedniej decyzji administracyjnej lub postanowienia, na wprowadzenie innych rozwiązań inwestycyjnych nie spełniających warunków określonych w punktach od 1 do 8.

**„B” – strefa ochrony konserwatorskiej struktur przestrzennych o wartościach kulturowych** – obejmuje obszar podlegający rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru w skali nowej zabudowy. Na jej obszarze wymagane jest uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków: remontów, modernizacji, adaptacji, zmian sposobu użytkowania obiektów zabytkowych, uzupełnień zabudowy, wprowadzania małych form architektonicznych, wprowadzenia nowych inwestycji, prac ziemnych.

Układy zespołów zabudowy objęte strefami „B” ochrony konserwatorskiej to w Czersku dwa obszary – zespół zabudowy miejskiej na zachód i południowy wschód od centrum, we wsi Łąg zespół kościoła parafialnego (p.w. Narodzenia NMP, w tym kościół, plebania, budynek gospodarczy, kapliczka) i zespół zabudowy wiejskiej, we wsi Kłodnia (obręb Krzyż) zespół dworsko-parkowy, we wsiach Odry, Mokre, Gotelp, Kamienna Góra, Łubna, Kwieki, Zapędowo, Łąg – zespoły zabudowy wiejskiej.

Układy zespołów zabudowy oraz inne tereny i obiekty wskazywane do objęcia strefą „B” ochrony konserwatorskiej na obszarach wiejskich:

- 1) układ zabudowy we wsiach: Gotelp, Krzyż, Kwieki, Łąg, Łubna, Mokre, Odry, Przyjaźnia, Rytel, Zapędowo,
- 2) cmentarze rzymskokatolickie we wsiach: Łąg, Mokre, Odry, Rytel,
- 3) urządzenia hydrotechniczne: we wsi Odry – Młyn młyn wodny z końca XIX w. przebudowany w 1934 r.,
- 4) budynki szkolne murowane: w Czersku (dwa – 1900 r.), we wsiach: Brda (1907 r.), Gotelp (pocz. XX w.), Gutowiec (pocz. XX w.), Krzyż (1899 r.), Kwieki (1903 r. ob. sklep), Lipki Górne (1912 r.), Mokre (1909 r.), Odry (1901 r.), Wojtal (pocz. XX w.), Zapędowo (1989 r.), drewniana szkoła w Łukowie (1911 r., obecnie funkcja mieszkalna jednorodzinna),
- 5) murowane zespoły dworców PKP w: Czersku (12 obiektów), we wsi Łąg, Gutowiec, Rytel – dworzec,
- 6) budynki użyteczności publicznej: w Czersku: Ratusz, Sąd Grodzki, więzienie, przedszkole, poczty (wszystkie z pocz. XX w.), oraz budynki poczty we wsiach: Gotelp, Łąg i Rytel (wszystkie z pocz. XX w.),
- 7) Cmentarze ewangelickie zamknięte w: Czersku w rejonie ulic Kwiatowej i Chojnickiej oraz we wsiach: Łąg, Mokre, Odry i Rytel,

- 8) Cmentarz żydowski zamknięty w Czersku w rejonie ulicy Piaskowej,
- 9) Miejsce pamięci narodowej: miejsca straceń pod Gutowcem, we wsi Kurcze – nr ew. 13, w Ostrowitem – nr ew. 14, w Ustroniu – nr ew. 17, miejsce walk – nr ew. 11 w Konewkach oraz cmentarze: honorowy – nr ew.16 i Armii Radzieckiej – nr ew. 1 – w Czersku, jeńców wojennych w Łukowie (obręb Krzyż) – 1,27 ha nr ew. 18 (działka ewid. nr 832 i część działki ewid. nr 203/5LP) oraz miejsce straceń w ewidencji Urzędu Miejskiego w Czersku poza granicą gminy w rejonie Bielaw – nr ew. 12.

W strefach „B” ochrony konserwatorskiej wszelka działalność inwestycyjna, w tym remonty, modernizacja i budowa infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, a także remonty, modernizacja, adaptacja obiektów zabytkowych, uzupełnianie zabudowy, wprowadzanie małych form architektonicznych, lokalizacja nowych obiektów, korekta układu przestrzennego, prace rewaloryzacyjne w obszarach historycznych założeń zieleni, w tym porządkowe dotyczące drzewostanu i zagospodarowania terenu, wymagają:

- 1) utrzymania historycznego rozplanowania i zachowania zasadniczych elementów istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy,
- 2) zachowania i rewaloryzacji historycznego układu przestrzennego we wszystkich jego elementach, w tym m.in., historycznego przebiegu dróg, linii zabudowy, proporcji gabarytów i wysokości, podziałów historycznych (gruntów), wkomponowania w krajobraz naturalny,
- 3) usunięcia lub przebudowy obiektów kolidujących z historycznym układem i lokalną architekturą,
- 4) dostosowania nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej i historycznej architektury,
- 5) zachowania zabudowy historycznej, jej konserwacji i rewaloryzacji,
- 6) zachowania towarzyszącej historycznej zieleni komponowanej w tym parków i cmentarzy wraz z utrzymaniem i rewaloryzacją elementów małej architektury i wyposażenia, w tym ogrodzenia, rzeźby, figury, nagrobki, mogiły, krzyże i kaplice,
- 7) zachowania historycznych nawierzchni – bruków, o ile nie koliduje to z wymaganiami funkcjonalnymi, szczególnie w zakresie eliminacji barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- 8) dostosowania współczesnych funkcji do wartości zespołu zabytkowego, eliminacji funkcji uciążliwych,
- 9) uzyskania zgody Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub osoby przez niego upoważnionej wyrażonej w formie odpowiedniej decyzji administracyjnej lub postanowienia, na wprowadzenie innych rozwiązań inwestycyjnych nie spełniających warunków określonych w punktach od 1 do 8.

**„E” – strefa ochrony ekspozycji** obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów zabytkowych, w której wyznaczone są głównie tereny wyłączane spod zabudowy lub określone zostały jej nieprzekraczalne gabaryty. Strefa E została wskazana w zasięgu widoczności kościoła p.w. św. Marii Magdaleny w Czersku od strony wschodniej oraz tereny okalające zespół dworsko-parkowy we wsi Brda.

Strefą „E” ochrony ekspozycji objęto tereny, których granice określono na rysunku studium:

- 1) w Czersku – w zasięgu widoczności kościoła parafialnego p.w. św. Marii Magdaleny (nr rejestru zabytków województwa pomorskiego 1733) od strony wschodniej i południowej,
- 2) we wsi Brda – okalające zespół dworsko-parkowy (nr rejestru zabytków województwa pomorskiego 1475), objęte strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej.

W stosunku do planowanych do nadbudowy istniejących obiektów budowlanych oraz planowanych nowych obiektów budowlanych w strefie „E” ochrony ekspozycji w Czersku, wymaga się uwzględnienia następujących warunków:

- 1) ich gabaryty podlegają ograniczeniu, każdorazowo określanym indywidualnie podczas sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) zakazuje się budowy zwartej zabudowy, do granic działki, o ile nie stanowi ona kontynuacji istniejącego układu na graniczącej z nią działce,
- 3) wymagane jest ograniczenie kolorystyki elewacji i dachów do występujących barw istniejących w tej strefie obiektów o wartościach historyczno-kulturowych,

- 4) warunki określone w punktach 1 do 3 nie dotyczą obiektów liniowych i podziemnych,
- 5) wymaga się uzyskania zgody Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub osoby przez niego upoważnionej wyrażonej w formie odpowiedniej decyzji administracyjnej lub postanowienia, na wprowadzenie innych rozwiązań inwestycyjnych nie spełniających warunków określonych w punktach od 1 do 4.

W strefie „E” ochrony ekspozycji we wsi Brda, wymaga się uwzględnienia następujących warunków:

- 1) zakazuje się wznoszenia nowych obiektów budowlanych,
- 2) zakazuje się ich nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów budowlanych,
- 3) wymagane jest ograniczenie kolorystyki elewacji i dachów do występujących barw istniejących w tej strefie obiektów o wartościach historyczno-kulturowych,
- 4) warunki określone w punktach 1 i 2 nie dotyczą obiektów liniowych i podziemnych;
- 5) wymaga się uzyskania zgody Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub osoby przez niego upoważnionej wyrażonej w formie odpowiedniej decyzji administracyjnej lub postanowienia, na wprowadzenie innych rozwiązań inwestycyjnych nie spełniających warunków określonych w punktach 1 i 2.

Na obszarze Gminy w wyniku przeprowadzonych dotychczas badań archeologicznych zewidencjonowano stanowiska archeologiczne, ujęte w wojewódzkiej ewidencji stanowisk archeologicznych, dla których wskazano potencjalny zasięg stref ochronnych na rysunku Studium, na podstawie zapisów w kartach ewidencyjnych, a których ostateczny zasięg i szczegółowe uwarunkowania określi Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków na etapie uzgodnienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub innej formy prawnej ustalania warunków do przekształceń istniejącego stanu zagospodarowania.

Stanowiska archeologiczne na obszarze Gminy pochodzą z różnych okresów: z epoki kamienia, kultury łużyckiej, kultury pomorskiej i ze średniowiecza. Najwięcej stanowisk archeologicznych zewidencjonowano we wschodniej części gminy, w obrębie bezleśnej wyspy wysoczyznowej. Największym stanowiskiem jest obszar objęty ochroną w ramach Rezerwatu przyrody „Kręgi Kamienne” w miejscowości Odry.

Stanowiska archeologiczne jako nieruchome zabytki archeologiczne podlegają ochronie prawnej na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. –Dz. U. z 2022 r., poz. 840). Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków podlegają odrębnej ochronie bezpośredniej na podstawie cyt. ustawy, natomiast stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków wymagają sformułowania zasad ochrony na etapie sporządzania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji lokalizacyjnych, o których mowa w art. 7 pkt 4 cyt. ustawy. Na rysunku studium wyznacza się:

- strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków o własnej formie krajobrazowej (cmentarzysko kurhanowe z kręgami kamiennymi),
- strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych należy uwzględnić na etapie sporządzania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy czym ich dokładny zasięg może ulec weryfikacji.

Zasady ochrony obowiązujące w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków o własnej formie krajobrazowej winny być nastawione na trwałe zachowanie i konserwację obiektu. W szczególności winny one uwzględniać zakaz dokonywania wszelkich czynności związanych z naruszeniem struktury gruntu oraz przekształcaniem form topograficznych.

Nie wyklucza się odkrycia w przyszłości kolejnych stanowisk archeologicznych (zwłaszcza w wyniku nowych badań w ramach programu Archeologiczne Zdjęcie Polski), których ochronę należy uwzględnić na dalszym etapie procesu planowania przestrzennego, pomimo ich braku w studium. Ochrona właściwa zabytkom archeologicznym powinna być przypisana również do zabytkowych układów urbanistycznych i ruralistycznych historycznych miast i wsi, nawet jeśli nie zostały one osobno ujęte

w ewidencji zabytków archeologicznych. Obszary te z natury rzeczy spełniają kryterium zabytku archeologicznego przewidzianego w art. 6 ust. 9 pkt 3 lit. a ustawy o ochronie zabytków, tj. pozostałości terenowej historycznego osadnictwa. W tym przypadku z reguły dopuszczone może być zagospodarowanie wynikające z potrzeb zabudowy; obszar ciągłego osadnictwa historycznego podlega bowiem nieustannemu rozwojowi aż do czasów współczesnych i bezzasadne jest hamowanie tego procesu. Natomiast ze względu na zagrożenie dla substancji nawarstwień kulturowych, jakie niesie ze sobą naruszanie struktury gruntu, wszelkie zamierzenia budowlane na obszarze historycznego miasta bądź wsi winny być objęte obowiązkiem przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych. Teren rezerwatu archeologiczno-przyrodniczego „Kręgi Kamienne” objęty jest strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego własnej formie krajobrazowej z zakazem jakiegokolwiek trwałej zabudowy oraz wprowadzania inwestycji infrastrukturalnych z wyjątkiem ogrodzenia zewnętrznego, którego forma i przebieg wymaga uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, ze względu na rozpoznane cmentarzyska kurhanowe oraz występujące kręgi kamienne z okresu wpływów rzymskich.

Na chwilę obecną nie planuje się nadania rezerwatowi „Kręgi Kamienne” formy parku kulturowego. Obecnie zakazy i ograniczenia w stosunku do użytkowania terenów w granicach rezerwatu, nałożone przez akty dotyczące samego rezerwatu, jak i wynikające wprost z ustawy o ochronie przyrody zapewniają stosowną i wyczerpującą ochronę dla zachowanych kręgów kamiennych. Narzędzia ochrony, jakimi mógłby dysponować akt ustanawiający park kulturowy nie są silniejsze niż obowiązujące obecnie, wobec czego utworzenie kolejnej formy ochrony mogłoby mieć wymiar wyłącznie promocyjny i wzmacniający charakter obiektu jako miejsca ważnego z punktu widzenia historycznego. W związku z tym obecnie nie podejmuje się utworzenia takiej formy ochrony, lecz nie wyklucza się takich działań w przyszłości.

W stosunku do obiektów wymienionych w gminnej ewidencji zabytków wymaga się uwzględnienia następujących warunków:

- 1) konserwacja, rewaloryzacja, rekonstrukcja obiektów, remonty konserwatorskie – wymagają:
  - a) zachowania lub odtworzenia form, kolorystyki i zastosowania materiałów o charakterystyce zgodnej z pierwotnym materiałem, w wykończeniu elewacji, pokryciu dachów, detalach architektonicznych i stolarni okiennej i drzwiowej,
  - b) zachowania i konserwacji elewacji ceglanych z cegły licówki (zakaz ich zasłaniania),
  - c) zachowania i konserwacji elewacji tynkowanych, wraz z oryginalnym historycznym detalem elewacji,
  - d) uwzględnienia zakazu montowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramienia okienne, o ile nie występowały one w formie historycznej,
- 2) wymagana ochrona konserwatorska – zachowanie historycznej struktury i elementów – wystroju wewnętrznego obiektu o uznanych, opisanych, wartościach historycznych,
- 3) wymagane zachowanie historycznych założeń zieleni komponowanej, w tym parków i cmentarzy wraz z utrzymaniem i rewaloryzacją elementów małej architektury i wyposażenia, w tym ogrodzeń, rzeźb, figur, nagrobków, mogił, krzyży i kaplic,
- 4) uzyskanie zgody Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub osoby przez niego upoważnionej, wyrażonej w formie odpowiedniej decyzji administracyjnej lub postanowienia, na wprowadzenie innych rozwiązań inwestycyjnych nie spełniających warunków określonych w punktach od 1 do 3.

Realizacja działań ochronnych określonych w niniejszym rozdziale następuje poprzez wprowadzenie odpowiednich ustaleń w projektowanych i zmienianych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na rysunku studium oznaczono osie widokowe, ciągi oraz otwarcia widokowe, mające na celu ochronę wartościowego krajobrazu ruralistycznego, z jego aktualną linią zabudowy, bryłami, elementami pierwszoplanowymi i otwarciami w kierunku dalszych planów, w których osadzona jest substancja zabytkowa, układ zieleni, parcelacja. Ochronie w takim ujęciu podlega mozaika kulturowo-architektoniczno-przyrodnicza jako całość krajobrazu. W dokumentach prawa miejscowego należy dążyć do zachowania istniejącej mozaiki, których elementem podstawowym jest wyeksponowanie

w krajobrazie walorów architektoniczno-kulturowych. Zmiana kompozycji krajobrazowej na skutek nowego przeznaczenia i zagospodarowania terenów położonych w zasięgu pola widzenia na wskazanych osiach widokowych, ciągach oraz otwarciach widokowych nie może prowadzić do dominacji linii wysokości nowej zabudowy ponad istniejącą substancją zbytkową, przesłaniania lub zasłonięcia budynków zabytkowych. Na przedpolu osi widokowych, ciągów oraz otwarciach widokowych obowiązują zasady:

- zakaz sytuowania reklam, tablic reklamowych oraz urządzeń reklamowych,
- zakaz przesłaniania eksponowanych obiektów i obszarów elementami infrastruktury technicznej.

Każdorazowo po przyjęciu przez Radę Miejską gminnego programu opieki nad zabytkami, stosownie do przepisów art. 19 ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. – Dz. U. z 2022 r., poz. 840), należy skonfrontować z nim zapisy niniejszego rozdziału oraz dokonać stosownych zmian w obowiązujących aktach prawa miejscowego.

Na obszarze gminy znajdują się obiekty zabytków nieruchomych ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków. Metody ochrony i sposoby zapobiegania przed degradacją określa przyjęte Zarządzeniem nr 878/22 Burmistrza Czerska z dnia 21 marca 2022 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków. Program podlega okresowym aktualizacjom.

## 5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

W zakresie komunikacji wskazuje się, na rysunku studium, podstawowy układ dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych, gminnych (i pozostałych, w tym leśnych):

- 1) ulice leżące w ciągu dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych należą do tej samej kategorii co te drogi,
- 2) poszczególnym ulicom przypisano odpowiednią klasę techniczną, wynikającą z pełnionych funkcji komunikacyjnych, a będącą podstawą do określenia rozwiązań technicznych, takich jak parametry geometrii ulicy, skrzyżowań, oraz dostępności ulicy i obsługi przyległego otoczenia,
- 3) kontynuacja modernizacji ulic: Chojnickiej, Kościuszki i Starogardzkiej, sklasyfikowanych jako ulice główne ruchu przyspieszonego – GP, stanowiących kontynuację drogi krajowej nr 22 Gorzów Wielkopolski – Chojnice – Czarlin (Tczew) dotyczącą geometrii skrzyżowań, odnowy nawierzchni, organizacji ruchu oraz częściowego ograniczenia dostępności,
- 4) modernizację ulicy Tucholskiej stanowiącej kontynuację drogi wojewódzkiej nr 237 Czersk – Tuchola – Mąkowsko i ulicy Starego Urzędu planowanej do przełożenia na tę ulicę przebiegu drogi (nr 237) z ulic Szkolnej i Targowej, nowy przebieg wiąże się z planowaniem na nim ulic zbiorczych – Z, jako rekomendacja gminy nie będąca zadaniem województwa,
- 5) zmodernizowana ulica Pomorska z odcinkiem ulicy zbiorczej – Z do przełożenia przebiegu drogi powiatowej nr 2676G,
- 6) modernizację wszystkich istniejących ulic sklasyfikowanych jako ulice zbiorcze – Z, będących kontynuacją dróg powiatowych,
- 7) realizację węzła przesiadkowego w Czersku o nowoczesnym standardzie, integrującego komunikację autobusową, kolejową, samochodową, pieszą i rowerową,
- 8) utrzymanie linii kolejowej Chojnice – Czersk – Tczew, linii znaczenia wojewódzkiego w zakresie przewozów o charakterze regionalnym i lokalnym w sektorze przewozów pasażerskich i w sektorze przewozów towarowych,
- 9) utrzymanie linii kolejowej Laskowice – Czersk – Bąk, linii znaczenia wojewódzkiego, w zakresie przewozów pasażerskich;
- 10) realizację sieci dróg (ścieżek) rowerowych dla ruchu regionalnego, zarówno w celach turystyczno-rekreacyjnych, jak również dla dojazdów do pracy i szkół oraz łączących miejscowości w gminie.

**W zakresie komunikacji na obszarach wiejskich** gminy Czersk w studium uwzględniono następujące przewidywane kierunki zagospodarowania przestrzennego związane z potencjalnymi zadaniami rządowymi i samorządowymi:

- 1) modernizację drogi krajowej nr 22 Kostrzyn nad Odrą – Gorzów Wielkopolski – Chojnice – Czersk – Tczew – Grzechotki obejmującą poprawę geometrii skrzyżowań, budowy utwardzonych poboczy, odnowy nawierzchni i częściowego ograniczenia bezpośredniej dostępności do drogi,
- 2) w okresie perspektywicznym rozbudowę drogi krajowej nr 22 Kostrzyn nad Odrą – Gorzów Wielkopolski – Chojnice – Czersk – Tczew – Grzechotki do przekroju dwujezdniowego, dostępności do drogi tylko na skrzyżowaniach i częściowego ograniczenia obsługi bezpośredniego otoczenia,
- 3) modernizację drogi wojewódzkiej nr 237 Czersk – Tuchola – Mąkowsko w celu uzyskania parametrów geometrii trasy, skrzyżowań i nawierzchni przypisanych klasie technicznej Z,
- 4) rozbudowę do nawierzchni twardej i modernizację dróg powiatowych w celu dostosowania do ich parametrów technicznych do standardu odpowiadającego tej kategorii dróg,
- 5) utrzymanie linii kolejowej nr 203 Chojnice – Czersk – Tczew, znaczenia krajowego w zakresie przewozów o charakterze regionalnym i lokalnym w sektorze przewozów pasażerskich i w sektorze przewozów towarowych,
- 6) utrzymanie linii kolejowej nr 215 Laskowice – Będźmierowice – Czersk, linii znaczenia lokalnego w zakresie przewozów pasażerskich,
- 7) realizację łącznic kolejowych w miejscowości Łąg.

**W zakresie komunikacji** dla obszaru miasta i gminy Czersk wskazuje się następujące kierunki dotyczące zadań samorządowych:

- 1) sukcesywna modernizacja oraz budowa nawierzchni twardych dróg gminnych i stanowiących własność Powiatu Chojnickiego, o nawierzchni gruntowej i ulepszonej (żwirowej), zapewniających bezpośrednią obsługę wszystkich jednostek osadniczych,
- 2) umożliwienie rozwoju urządzeń komunikacyjnych obsługujących intensywnie wzrastający ruch drogowy; zaspokojenie popytu na usługi związane z obsługą samochodów i podróżnych wymagać będzie modernizacji i budowy nowych urządzeń przede wszystkim stacji paliw i parkingów przydrożnych przy drodze nr 22, z uwagi na ograniczoną dostępność, wskazana lokalizacja 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,
- 3) realizacja (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,
- 4) w mieście Czersk modernizacja i rozbudowa ulic zbiorczych – Z i lokalnych – L będących w administracji Gminy Czersk a służących miejscowym potrzebom i związanych z obsługą terenów rozwojowych miasta,
- 5) 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.

Wskazuje się 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.

Tworzenie miejsc parkingowych w punktach węzłowych ruchu turystycznego powinno być podporządkowane zasadom ochrony krajobrazu i otaczającej przyrody. Wskazana jest organizacja punktów obsługi ruchu turystycznego wyposażonych w miejsca do parkowania samochodów osobowych, do gromadzenia odpadów, małą architekturę ogrodową, a także sezonowe węzły sanitarne, a punkty sąsiadujące z rzekami i zbiornikami wodnymi wymagają realizacji umocnionych nabrzeży.

Lokalizowanie inwestycji z możliwością realizowania zjazdów do drogi krajowej, w uzgodnieniu z GDDKiA, na podstawie przepisów odrębnych, z układem drogowym wewnętrznym, dostosowanym do

obsługi ruchu lokalnego.

**W zakresie gospodarki wodnej** dla obszaru miasta i gminy Czersk, dla zapewnienia ciągłości dostawy wody do wszystkich odbiorców, zakłada się:

- 1) w Czersku rozbudowę w miarę potrzeb stacji wodociągowej, jak również rozbudowę sieci wodociągowej na nowych obszarach przeznaczonych pod zabudowę; wymiana starych odcinków sieci wodociągowych na nowe; wykonanie dokumentacji hydrogeologicznej dla ujęcia wody dla określenia strefy ochrony pośredniej bądź odstąpienia od jej określania,
- 2) w gminie Czersk wykonanie dokumentacji hydrogeologicznych dla ujęć wody i na ich podstawie określenie stref ochrony pośredniej ujęć bądź odstąpienie od ich określania; kontynuacja rozbudowy sieci wodociągowych do osiągnięcia zapewnienia dostawy wody wszystkim oczekującym odbiorcom na obszarze gminy,
- 3) modernizacja ujęcia i stacji uzdatniania wody w Czersku,
- 4) przebudowa ujęcia wody w Rytlu i Łęgu.

**W zakresie gospodarki ściekowej** dla obszaru miasta i gminy Czersk przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) z obszarów zwartej zabudowy miasta i gminy oraz położonych wzdłuż głównych dróg powiatowych i gminnych wody opadowe i roztopowe winny być odprowadzone 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),
- 2) realizacja kolektorów tłocznych oraz przepompowni ścieków, na terenach, na których projektowany system odprowadzania ścieków może być połączony z istniejącą siecią,
- 3) wykonywanie oczyszczalni indywidualnych oraz kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjnym, tłocznym i ciśnieniowym na terenie gminy,
- 4) realizacja indywidualnych, przydomowych, oczyszczalni ścieków w miejscowościach, w których nie zakłada się budowy systemu kanalizacji sanitarnej,
- 5) odprowadzanie ścieków sanitarnych z terenów zabudowy rekreacyjnej, letniskowej, priorytetowo do kanalizacji sanitarnej.

Rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej uwarunkowana jest ekonomicznymi ograniczeniami jej realizacji. Dla istniejącej zabudowy i dopuszczonej do realizacji w planach miejscowych nowej zabudowy należy dopuścić możliwość realizacji indywidualnych, przydomowych oczyszczalni ścieków, o ile spełnione zostaną warunki lokalizacyjne określone w odrębnych przepisach prawa. Docelowo 75% mieszkańców gminy powinno mieć dostęp do kanalizacji zbiorczej.

Przydomowe oczyszczalnie ścieków mogą stanowić rozwiązanie tymczasowe gospodarki ściekowej na obszarach nieobsługiwanych przez istniejącą kanalizację sanitarną.

Rozbudowa istniejących i budowa nowych kolektorów kanalizacji deszczowej z urządzeniami oczyszczającymi i wylotami do odbiorników w mieście Czersku oraz lokalnie we wsiach Rytel i Łąg zgodnie z założeniami KPOŚK.

Odbiornikiem ścieków oczyszczonych pozostanie: Czerska Struga, rzeka Brda, Wielki Kanał Brdy i rzeka Wda.

**Kierunki rozwoju uzbrojenia elektroenergetycznego** w obszarze miasta i gminy Czersk:

- 1) adaptacja głównego punktu zasilania WN/SN zlokalizowanego na terenie miasta Czerska, z możliwością jego modernizacji,
- 2) adaptacja 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,
- 3) budowa nowych odcinków sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych dla zasilania nowych inwestycji,
- 4) realizacja stacji transformatorowych na terenach zainwestowanych, wynikająca ze zwiększonego obciążenia,

- 5) w ramach modernizacji sieci, sukcesywne wprowadzanie sieci kablowej średniego i niskiego napięcia, na terenach zwartej zabudowy mieszkaniowej,
- 6) w strefach III, IV, V dopuszcza się lokalizację instalacji do produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych – słonecznej, w postaci naziemnych instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW,
- 7) naziemne instalacje fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 100 kW należy lokalizować zgodnie z zasadami:
  - a) dopuszcza się lokalizowanie instalacji naziemnych w skupieniach (klastrach) o powierzchni całkowitej łącznie dla wszystkich sąsiadujących ze sobą inwestycji nie przekraczającej 10 ha,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie klastrów w odległościach nie mniejszych niż 1 km pomiędzy poszczególnymi klastrami,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie klastrów wyłącznie na gruntach rolnych nie wymagających zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze,
  - d) dopuszcza się lokowanie instalacji fotowoltaicznych na terenach zamkniętych składowisk odpadów komunalnych, podlegających rekultywacji,
  - e) dokładna lokalizacja terenów dopuszczających możliwość lokalizowania naziemnych instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW będzie każdorazowo doprecyzowywana w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a podczas ich lokalizacji brane będą pod uwagę w szczególności oddziaływanie instalacji fotowoltaicznych na krajobraz przyrodniczy i kulturowy,
- 8) obowiązuje rozmieszczenie obszarów pod lokalizację biogazowni (z wyłączeniem biogazowni rolniczych) o mocy powyżej 0,5 MW, z uwzględnieniem ich strefy ochronnej o szerokości nie mniejszej niż 300 metrów od istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, z uwzględnieniem warunków wietrznych,
- 9) wzdłuż przebiegu istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej należy uwzględniać pasy technologiczne, w których obowiązuje w szczególności nasadzenie roślinności wysokiej, oraz utrzymanie zagospodarowania zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych,
- 10) lokalizowanie naziemnej infrastruktury elektroenergetycznej podlega przepisom odrębnym,
- 11) nie wyznacza się terenów dla lokalizacji turbin wiatrowych, jako urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Gazownictwo:**

- 1) utrzymanie przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia, przebiegającego przez teren miasta i gminy od strony Tucholi przedstawionego na rysunku studium,
- 2) adaptacja stacji redukcyjnych gazu I<sup>o</sup> i II<sup>o</sup> z możliwością przebudowy na większą przepustowość,
- 3) adaptacja istniejących gazociągów średniego ciśnienia na terenie miasta,
- 4) rozbudowa i budowa sieci gazowej niskiego ciśnienia, dla zasilania istniejącego i planowanego budownictwa mieszkaniowego i usługowego na terenie miasta i gminy,
- 5) planowana przez Operatora Gazociągów Przesyłowych rozbudowa gazociągu wysokiego ciśnienia od Czerska w kierunku Starogardu Gdańskiego oraz budowa nowych gazociągów wysokiego ciśnienia i zbiorczych przebiegających przez teren miasta i gminy,
- 6) budowa sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, dla zasilania nowych terenów przeznaczanych pod intensywną zabudowę.

**Ciepłownictwo:**

- 1) utrzymanie dotychczasowych zbiorczych źródeł ciepła dla ogrzewania spółdzielczego budownictwa wielorodzinnego z możliwością ich modernizacji i rozbudowy,
- 2) docelowo modernizacja lokalnych kotłowni, w zabudowie wielorodzinnej, usługowej i indywidualnym budownictwie jednorodzinnej i zagrodowym, opalanych węglem i miałem węglowym, na rzecz

nowoczesnych systemów grzewczych, wykorzystujących wysoki stopień spalania, w tym zgasowywanie zrębków drzewnych,

- 3) w indywidualnych gospodarstwach, a szczególnie w nowych budynkach oraz w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, zalecane stosowanie systemów grzewczych, preferujących gaz ziemny, paliwa ekologiczne oraz technologie o wysokim stopniu spalania, eliminujące zanieczyszczanie atmosfery,
- 4) wymiana źródeł ogrzewania obiektów użyteczności publicznej na nisko- lub bezemisyjne,
- 5) dopuszcza się stosowanie kolektorów słonecznych, pomp ciepła z wymiennikiem gruntowym lub powietrznym, paneli fotowoltaicznych do zasilania budynków w ciepło.

**Telekomunikacja** – zasadniczy kierunek rozwoju istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych telefonii przewodowej:

- 1) unowocześnianie, w tym wymiana, napowietrznych i kablowych linii telekomunikacyjnych na rzecz kabli światłowodowych podziemnych,
- 2) dalsze unowocześnienie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych,
- 3) rozwój dostępu do sieci szerokopasmowego Internetu.

**Telefonia komórkowa** – za pożądane uznaje się zlokalizowanie na terenie gminy anten przesyłowych telefonii komórkowej, w celu zapewnienia dostępu sygnału telefonii komórkowych we wszystkich miejscowościach gminy, co posłuży promocji turystycznych walorów obszaru gminy i powszechnemu bezpieczeństwu.

#### **Gospodarka odpadami:**

- 1) zgodnie z „Planem Gospodarki Odpadami dla Województwa Pomorskiego 2022” wybudowano regionalne instalacje do przetwarzania odpadów komunalnych, w tym RIPOK Nowy Dwór (zrealizowana) jako regionalną instalację do przetwarzania odpadów komunalnych w regionie Południowo – Zachodnim województwa oraz instalacje zastępcze w przypadku wystąpienia awarii tej instalacji wyznaczono RIPOK Gostomie i RIPOK Stary Las 2, a nie przewiduje się budowy ww. instalacji na obszarze miasta i gminy Czersk,
- 2) tereny po zamkniętych składowiskach odpadów komunalnych w Nieżurawie (na działce nr 550/2 w obrębie Krzyż, o powierzchni 6,45 ha) i w Czersku (na działce nr 838 w obrębie Krzyż przy ul. Łukowskiej, o powierzchni 1,9 ha) wymagają kontynuowania rekultywacji,
- 3) budowa nowoczesnych systemów odbioru odpadów komunalnych, np. pojemników podziemnych,
- 4) prowadzenie kontroli nad prawidłowością postępowania z odpadami, w szczególności kontroli udokumentowania przez właścicieli nieruchomości,
- 5) przy realizacji programów nauczania przywiązywać większą wagę do gospodarki odpadami oraz kształtowania właściwych postaw i nawyków u dzieci i młodzieży.

**Zadania własne miasta i gminy w zakresie infrastruktury technicznej** – realizacja założeń zaopatrzenia miasta i gminy w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

## **6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

Realizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, określonych w studium, stanowi zadania własne gminy. Zadania te są określone w wieloletnich programach inwestycyjnych gminy i finansowane ze środków budżetu gminy. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym są również zadania i cele zapisane w strategicznych dokumentach gminy. Zadania celu publicznego określają przepisy odrębne.

Z uwagi na skalę opracowania, na rysunku studium nie wskazano dodatkowych granic obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdyż będą one głównie lokalizowane w obszarach działalności inwestycyjnej – priorytetowych terenach dalszego rozwoju, obszarach zwartej

zabudowy wsi oraz obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W granicach studium wskazano ww. tereny, na których nastąpi zmiana funkcji – objęte zamiarem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Celem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie zasad zagospodarowania terenów wraz z ich obsługą komunikacyjną. Na etapie projektu planu rozstrzyga się kwestie wprowadzenia nowych powiązań komunikacyjnych o charakterze lokalnym poszczególnych fragmentów w gminie.

Do zadań tych na terenie miasta i gminy Czersk należą m.in.:

- a) wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
- b) budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń,
- c) budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania,
- d) budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego,
- e) opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- f) budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych,
- g) zakładanie i utrzymywanie cmentarzy,
- h) ustanawianie i ochrona miejsc pamięci narodowej,
- i) ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody,
- j) inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

W zakresie zadań celu publicznego o znaczeniu lokalnym, potrzeby lokalizacyjne na terenie gminy pojawiają się w zakresie:

- 1) zabezpieczenia terenów pod lokalizację urządzeń gospodarki wodnej, w tym nowych urządzeń melioracyjnych,
- 2) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- 3) wodociągów i zaopatrzenia w wodę w tym obszarów pod rozbudowę ujęć wód podziemnych, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz,
- 4) lokalnego transportu zbiorowego,
- 5) ochrony zdrowia,
- 6) pomocy społecznej, w tym ośrodków i zakładów opiekuńczych oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej,
- 7) gminnego budownictwa mieszkaniowego,
- 8) edukacji publicznej,
- 9) kultury, w tym bibliotek gminnych i innych instytucji kultury oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- 10) kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych,
- 11) targowisk i hal targowych,
- 12) cmentarzy komunalnych,
- 13) utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych.

Cele publiczne o znaczeniu lokalnym w zakresie energetyki:

- rozbudowa i modernizacja istniejących sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
- budowa nowych sieci elektroenergetycznych dla zasilania projektowanych inwestycji na terenach wiejskich,
- pozyskiwanie energii elektrycznej z odnawialnych i niekonwencjonalnych źródeł energii – farmy fotowoltaiczne, a także elektrownie wodne,
- gazyfikacja gminy gazem ziemnym,
- modernizacja lokalnych kotłowni oraz indywidualnych źródeł ciepła na rzecz nowoczesnych systemów grzewczych wykorzystujących ekologiczne paliwa takie jak energia elektryczna, olej opałowy, gaz ziemny, odnawialne źródła energii, w tym wykorzystanie energii słonecznej.

Potrzeby te nie wymagają na obecnym etapie rezerwacji terenów i mogą być realizowane na podstawie przepisów o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Wskazane jest natomiast, aby przyszłe inwestycje wpisywały się, w miarę możliwości, w obszary rozwojowe wyznaczone w studium lub były lokalizowane na terenach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w oparciu o istniejące i nowo projektowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub stosowne decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

## **7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa**

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego oraz stanowiący jego część plan zagospodarowania przestrzennego obszaru metropolitalnego Trójmiasta, przyjęte uchwałą nr 318/XXX/016 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 roku (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2017 r., poz. 603), nie przewiduje zlokalizowania na terenie miasta i gminy Czersk inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. – Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), zadaniami samorządu województwa pomorskiego.

Inwestycje celu publicznego będące zadaniami gminy i innych organów i instytucji, ze względu na rozległy zakres lub ogólny charakter uwzględnione zostały w części tekstowej – mają odzwierciedlenie w ustaleniach szczegółowych dotyczących m.in. infrastruktury technicznej w rozdziale 5. Wśród nich podkreślić można inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, niebędących zadaniami samorządu województwa:

1. realizację alternatywnego ciągu komunikacji kolejowej Bydgoszcz – Trójmiasto, obejmującego linie 201 i 203, wraz z elektryfikacją wraz z budową łącznicy Łąg Południe – Łąg Wschód pomiędzy liniami kolejowymi nr 201 i 203,
2. rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków w ramach aglomeracji Czersk, budowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej,
3. zagospodarowanie szlaków wodnych w województwie pomorskim dla rozwoju turystyki kajakowej — rzeki Wda, Brda i Wielki Kanał Brdy,
4. budowa obwodnicy Czerska w ciągu DK nr 22.

## **8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej**

W granicach miasta i gminy Czersk przewiduje się lokalizację inwestycji w granicach terenów obejmujących grunty klasy III oraz na obszarach leśnych, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W granicach miasta i gminy Czersk nie przewiduje się sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- a) ze względu na wymaganie przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości (brak potrzeby wyznaczenia obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości),
- b) obszaru przestrzeni publicznej.

W granicach gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> w obszarach wskazanych do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Czersku oraz w strefie funkcjonalno-przestrzennej V w obrębie Łubna i strefie funkcjonalno-przestrzennej IV w obrębie Złotowo.

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

Gmina zamierza sporządzać nowe miejscowe plany docelowo na całym jej obszarze, w miarę potrzeb i możliwości. Polityka przestrzenna gminy prowadzi do zwiększenia pokrycia miasta i gminy obowiązującymi miejscowymi planami. Zapotrzebowanie na uchwalanie nowych planów jest porównywalne do potrzeb aktualizowania miejscowych planów obowiązujących, co wynika ze zmian uwarunkowań, zmian prawa lub weryfikacji potrzeb.

W pierwszej kolejności przewiduje się podejmowanie planów miejscowych dla terenów, wobec których będzie taki obowiązek ustawowy. Poza tym kolejność przystąpienia do nowych planów będzie wynikać przede wszystkim z potrzeb interesu publicznego, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów rewitalizowanych i zdegradowanych. Priorytet będą miały plany realizujące interes publiczny w sposób bezpośredni przed planami realizującymi interes publiczny za pośrednictwem inwestorów prywatnych. W dalszej kolejności opracowywane będą plany przynoszące nowe miejsca pracy oraz nowe źródła dochodów budżetu gminy, a także plany umożliwiające realizację zabudowy w postaci uzupełnienia istniejącej zabudowy na terenach niezainwestowanych oraz zmianę parametrów istniejącej zabudowy. W ostatniej kolejności sporządzane będą plany realizujące wnioski mieszkańców na terenach dotychczas niezainwestowanych, graniczących z terenami zainwestowanymi.

Wyznacza się obszary rozwojowe, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wyznaczone na rysunku Studium, jako obszary priorytetowe do sporządzenia miejscowych planów, docelowo dla całego obszaru miasta Czerska oraz wsi Rytel i Łąg,
- 2) obszary zwartej zabudowy wsi, dla których należy dążyć do uzupełnienia zabudowy na działkach niezabudowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, na bazie miejscowych planów lub decyzji o warunkach zabudowy,
- 3) tereny dalszego rozwoju wielofunkcyjnego, dla których należy sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, uwzględniające potrzeby w zakresie funkcji docelowych, sąsiedztwa, potrzeby zapewnienia przestrzeni publicznych oraz ochrony środowiska,
- 4) tereny dalszego rozwoju wielofunkcyjnego o wiodącej funkcji usługowej i produkcyjnej, dla których należy sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, uwzględniające potrzeby w zakresie funkcji wiodących, z uwzględnieniem istniejącej zabudowy, sąsiedztwa, potrzeby zapewnienia przestrzeni publicznych oraz ochrony środowiska,
- 5) tereny, dla których przyjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W studium dopuszcza się 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.

## 10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Gmina posiada słabe gleby, które nie są wydajne pod względem produkcyjnym. Wskaźnik bonitacji dla gleb jest jednym z najniższych w województwie. Korzystny jest agroklimat, warunki wodne słabe i średnia rzeźba terenu. Wskaźnik waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej należy do najniższych w województwie. Bardzo lekkie piaszczyste gleby predestynują obszary rolnicze gminy do utrzymania produkcji roślinnej (żyto, pasze objętościowe i ziemniaki). Dominacja lasów i rozwój funkcji osadniczej i rekreacyjno-turystycznej stanowi znaczne ograniczenie w rozwoju gospodarki rolnej w gminie, natomiast może stanowić podstawę do wykorzystywania terenów rolniczych do agroturystyki, ekoturystyki, rolnictwa ekologicznego, bądź produkcji tak zwanej „zdrowej żywności”.

Walory przyrodniczo-krajobrazowe gminy, z rzekami Brdą, Wdą, Niechwaszcz, Czerską Strugą, Suską Strugą i Klaskawską Strugą, Wielkim Kanałem Brdy, Kanałem rzeki Niechwaszcz oraz jeziorami: Ostrowite, Trzebomierz, Kurcze, Wieckie, Skrzyńki Małe, Białe Błoto, Niedźwiadki, Suszek, Świdno, Mętne i Kule stanowią podstawę utrzymania wysokiej atrakcyjności osadnictwa na obszarze miasta i gminy, co nie powinno być czynnikiem wpływającym na zatrzymanie rozwoju gospodarstw rolnych i leśnych.

Tucholski Park Krajobrazowy oraz Obszary Chronionego Krajobrazu – Północny Obszar Chronionego Krajobrazu Część Wschodnia i Chojnicko-Tucholski Obszar Chronionego Krajobrazu znajdują się w obszarze intensywnej penetracji turystycznej. Obszar objęty Parkiem charakteryzuje słaba jakościowo sieć komunikacyjna, wysoki stopień lesistości, niski stopień zaludnienia, pierwotne drzewostany, relatywnie duży udział stosunkowo czystych wód, liczne stanowiska flory i fauny.

Ewentualnymi zalesieniami winny być obejmowane przede wszystkim gleby niskich klas bonitacyjnych. Na obszarze gminy gospodarka wodna winna zapewniać trwałe zabezpieczenie wód dla biotopów leśnych, rolnictwa i gospodarki komunalnej.

## 11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

W rejonie zboczowym pomiędzy rejonami wysoczyznowym i sandrowym pojawiające się procesy geodynamiczne, takie jak denudacja i erozja liniowa, szczególnie w dolinach rzecznych Brdy, Wdy, Czerskiej Strugi, Suskiej Strugi i wzdłuż Wielkiego Kanału Brdy wymagają działań ochronnych, w tym w zakresie zakazu zbliżania wszelkich form zabudowy. Na terenie gminy nie występują jednak obszary osuwisk oraz tereny zagrożone ruchami masowymi, ujęte w Systemie Osłony Przeciwosuwiskowej Kraju, prowadzonym przez Państwowy Instytut Geologiczny.

W obszarze gminy występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wskazane na rysunku studium, wzdłuż rzek Brdy, Wdy i w dolinie Czerskiej Strugi. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabrania się lokalizowania zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## 12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

W obszarze gminy występują obecnie dwa złoża kruszyw – Wojtał oraz Pustki (Wojtał II zostało wykreślone z bilansu kopaliny). Jedynie dla złoża Pustki został wyznaczony teren górniczy i obszar górniczy. Dla żadnego nie wyznaczono natomiast filaru ochronnego.

Występujące, rozpoznane w latach 70. XX wieku, zasoby kruszywa o podstawowym stopniu rozpoznania w obrębach Odry i Wieck w granicach kompleksu leśnego w granicach Północnego Obszaru Chronionego Krajobrazu Część Wschodnia, nie są brane pod uwagę pod względem znaczącego potencjału gospodarczego, ze względu na ochronę lasów i krajobrazu.

### **13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady**

W obszarze gminy istnieją miejsca pamięci upamiętniające martyrologię narodu polskiego, wymagające ochrony i wskazane do prowadzenia badań historycznych.

W obszarze gminy nie występują pomniki zagłady określone w przepisach ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (t. j. – Dz. U. 2015 r., poz. 2120).

### **14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

W obszarze gminy miejsca byłych składowisk odpadów komunalnych podlegają wymogom sukcesywnej rekultywacji (kontynuacja działań). Przykładem jest zrekultywowane składowisko odpadów w Rytlu.

Obszary zabudowane w granicach miasta i gminy Czersk predestynowane do przekształceń wskazano do objęcia sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### **15. Obszary zdegradowane**

Rada Miejska w Czersku przyjęła 25 lutego 2020 r. uchwałę nr XVIII/213/20 w sprawie przyjęcia Programu Rewitalizacji dla Gminy Czersk na lata 2017 – 2023. Na podstawie wykonanych analiz, do obszarów zdegradowanych w gminie i mieście Czersk zaliczono: Jednostkę F, Jednostkę A, Jednostkę J, Łąg, Jednostkę B, Jednostkę K, Gotelp, Jednostkę G, Jednostkę I, Będźmierowice, Gutowiec, Mosnę oraz Zapędowo (jednostki wyznaczone na potrzeby ww. analiz). Łącznie obszary zdegradowane, wskazane na rysunku studium, zajmują 99,74 km<sup>2</sup> (26,26% ogólnej powierzchni) i zamieszkiwane są przez 10 983 osób (51,04% wszystkich mieszkańców). Są to wartości znacznie przekraczające dopuszczalne zasięgi ludnościowe (maksymalnie 30% mieszkańców gminy) i przestrzenne (nie więcej niż 20% powierzchni gminy) wskazane w Wytocznych w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014 – 2020, więc niemożliwe było objęcie obszarem rewitalizacji całego obszaru zdegradowanego. W związku z powyższym podjęto próbę wyznaczenia obszaru szczególnie zdegradowanego zarówno pod względem społecznym jak i pozostałych sfer, będącego jednocześnie najbardziej istotnym dla rozwoju lokalnego. Na podstawie przeprowadzonych analiz wykazano, iż największą koncentracją negatywnych zjawisk w sferze społecznej charakteryzuje się jednostka analityczna F zlokalizowana na terenie miasta Czersk. Poza szczególną koncentracją negatywnych zjawisk w sferze społecznej, zidentyfikowano na jej obszarze także inne, współwystępujące problemy w sferach: gospodarczej, technicznej i przestrzennofunkcjonalnej. Ponadto Jednostka F cechuje się szczególnym znaczeniem dla rozwoju lokalnego, przede wszystkim ze względu na swoje położenie (centrum miasta, bliskość DK22) oraz potencjał rozwojowy (dostępne, wolne tereny, możliwość zaadaptowania istniejącej infrastruktury).

Wyznaczony obszar rewitalizacji (wskazany na rysunku studium) – Jednostka F – zamieszkiwany jest przez 1 985 osób, które stanowią 9,22% ogólnej liczby mieszkańców gminy i zajmuje powierzchnię 46,9 hektarów (0,12% całkowitej powierzchni gminy). Spełnione zostały zatem wymogi wytycznych, zgodnie z którymi obszar rewitalizacji nie może obejmować terenów większych niż 20% powierzchni gminy i nie może być zamieszkiwany przez więcej niż 30% mieszkańców gminy. Na obszarze rewitalizacji stwierdzono występowanie szerokiego spektrum negatywnych zjawisk społecznych, wobec czego należy podjąć działania w celu ich rozwiązywania. Biorąc pod uwagę oddziaływanie poszczególnych problemów ustalono dwa priorytety:

Priorytet I: bezrobocie (w tym długotrwałe), starzenie się społeczeństwa oraz ubóstwo;

Priorytet II: niski poziom edukacji i niski poziom kapitału społecznego.

Obszar rewitalizacji w Czersku obejmuje tereny centrum miasta położone na północ od drogi krajowej nr 22. Centralny fragment obszaru charakteryzuje się szczególną wartością historyczną i objęty jest strefą konserwatorską „B”. Obszar rewitalizacji jest zróżnicowany pod względem rodzaju i intensywności zabudowy. Dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, uzupełniona zabudową mieszkaniową

wielorodzinną i produkcyjno-usługową. W północno-wschodniej części obszaru zlokalizowane są budynki komunalne. Na obszarze rewitalizacji zlokalizowane są także budynki użyteczności publicznej m.in.: budynek zespołu szkół (Szkoła Podstawowa nr 3 i gimnazjum – ul. Stefana Batorego 15), budynek Szkoły Podstawowej nr 1 (ul. Dworcowa 8), budynek Biblioteki Publicznej (ul. Dworcowa 31) oraz Zespół Dworca PKP (ul. Kolejowa 7). Szczególne znaczenie dla rozwoju lokalnego obszaru rewitalizacji, jak i całej gminy, ma zespół dworca PKP. Jest to kompleks powstały na początku XX wieku, charakteryzujący się spójną architekturą i dogodnym położeniem na mapie miasta. Zespół dworca PKP nie jest już zobligowany do pełnienia pierwotnej funkcji kolejowej, w związku z czym jest nieużytkowany bądź wykorzystywany do celów, do których nie jest przystosowany. Obecnie obiekty gospodarcze nie są użytkowane, a w budynku dworca znajdują się mieszkania socjalne.

## 16. Granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze miasta i gminy granice terenów zamkniętych obejmują obszar kolejowy PKP związany z liniami kolejowymi nr 201, 203 i 215.

Dla linii kolejowych na obszarze miasta i gminy Czersk, ze względu na niewielkie znaczenie zarówno w transporcie osobowym jak i towarowym, nie wyznaczono stref ochronnych. Lokalizowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

## 17. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Biorąc pod uwagę istniejące wyposażenie w usługi, w tym szczególnie infrastrukturę społeczną, dotychczasowy rozwój gospodarczy, uwarunkowania przyrodnicze, kulturowe, strukturę własnościową, a także dalsze przewidywania przekształceń funkcjonalnych, ustala się następującą hierarchię sieci osadniczej:

- a) **miasto Czersk** – silny ośrodek lokalny, o zasięgu ponadgminnym, siedziba władz miasta i gminy, wielofunkcyjny ośrodek usługowy w zakresie oświaty średniego szczebla, obsługi ruchu turystycznego i usług handlowych, a także ośrodek produkcji przemysłowej i rzemiosła, szczególnie związanych z wykorzystaniem materiału drzewnego. Miasto skupia usługi z zakresu administracji, szkolnictwa, zdrowia, kultury, zapewnienia bezpieczeństwa, jak również elementy infrastruktury technicznej, które nastawione są na zaspokojenie potrzeb własnych mieszkańców całej gminy, a także miast i gmin ościennych. Sezonowo gospodarka nastawiona jest i będzie głównie na obsługę ruchu turystycznego i wypoczynku letniego przyjezdnych,
- b) wieś **Rytel** – wieś sołecka, ośrodek krystalizacji sieci osadniczej hamujący procesy suburbanizacji, o wiodącej funkcji mieszkaniowej i wypoczynkowo-rekreacyjnej, skupiający zespoły budownictwa mieszkaniowego i lotniskowego, uznaje się za możliwe wprowadzenie nowych zespołów zabudowy mieszkaniowej oraz ośrodków obsługi ruchu turystycznego na terenach już zabudowanych i okalających, a także możliwość rozwoju drobnego przemysłu i rzemiosła, szczególnie związanych z wykorzystaniem materiału drzewnego powiązanego z zabudową mieszkaniową,
- c) wieś **Łąg** – wieś sołecka, lokalny ośrodek osadniczy z elementarnym pakietem usług obsługujących mniejsze wsie, osady i leśniczówki położone w zasięgach obsługi poszczególnych funkcji, wraz z publicznymi szkołami podstawowymi,
- c) wsie **Malachin, Lubna, Mokre, Gotelp** – wsie sołeckie, lokalne ośrodki osadnicze z elementarnym pakietem usług obsługujących mniejsze wsie, osady i leśniczówki położone w zasięgach obsługi poszczególnych funkcji, rozwój usług podstawowych w ramach istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem rozszerzania do funkcji mieszkalno-usługowej oraz możliwość rozwoju drobnego przemysłu i rzemiosła związanych z wykorzystaniem materiału drzewnego i pokrewnych działów produkcji na bazie istniejących zakładów, a w obrębie

- Łubna i Malachin również na nowych terenach powiązanych przestrzennie z miastem Czersk. W sezonie letnim obsługa wypoczywających i turystów między innymi w propagowanych aktualnie, w ramach siedlisk rolniczych, formach usług agroturystycznych oraz nowych mieszkańców tzw. drugich letnich domów,
- d) wieś **Odry** - wieś sołecka, zespół mieszkalnictwa siedliskowego o wyróżniającej się strukturze organizacji zabudowy, obsługiwany przez centralny ośrodek - miasto Czersk. Studium wskazuje na konieczność ochrony i utrzymania charakterystycznej struktury przestrzennej wsi (krajobrazu wiejskiego), wyróżniającej ją spośród innych wsi w regionie,
- e) wsie **Wojtal** i **Wieck** – wsie sołeckie, zespoły mieszkalnictwa siedliskowego, mieszkalnego i letniskowego o ograniczonych możliwościach rozwoju ze względu na położenie w obszarze wyróżniającym się szczególnymi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi podlegającymi ochronie prawnej obsługiwane przez centralny ośrodek usługowy – miasto Czersk, a także wieś Łąg i miasto Czarna Woda (poza granicami miasta i gminy Czersk),
- f) wsie **Krzyż, Kwieki, Kłodnia** – wieś sołecka Krzyż oraz skoncentrowane jednostki osadnicze Kwieki i Kłodnia, zespoły mieszkalnictwa siedliskowego, obsługiwane przez centralny ośrodek – miasto Czersk. Studium wskazuje na możliwości uzupełnień w zakresie zabudowy mieszkaniowej w ramach zespołów już ukształtowanych przestrzennie, usługi podstawowe i specjalistyczne związane z wykorzystaniem naturalnych zasobów środowiska przyrodniczego w ramach powiązań z istniejącą i projektowaną zabudową mieszkaniową jednorodziną i zagrodową,
- g) wsie **Stare Prusy, Zawada, Klonowice, Szyszkowiec, Łąg Kolonia, Lipki Dolne, Lipki Górne, Złe Mięso, Szalamaje, Kęsza** – wieś sołecka Łąg Kolonia oraz pozostałe skoncentrowane jednostki osadnicze, zespoły mieszkalnictwa siedliskowego, obsługiwane przez lokalny ośrodek – we wsi Łąg i w mieście sąsiednim Czarna Woda. Studium wskazuje na możliwości uzupełnień w zakresie zabudowy mieszkaniowej w ramach zespołów już ukształtowanych przestrzennie i budowy nowych zespołów w obszarach sąsiednich, usługi podstawowe w ramach powiązań z istniejącą i projektowaną zabudową mieszkaniową jednorodziną, a także tereny umożliwiające rozwój drobnej działalności wytwórczej powiązanej z istniejącą zabudową mieszkaniową i zagrodową,
- h) wsie **Zapędowo, Lutom, Brda i Żukowo** – wieś sołecka Zapędowo i pozostałe jednostki osadnicze, zespoły mieszkalnictwa siedliskowego i letniskowego, obsługiwane przez lokalny ośrodek – we wsi Rytel i miasto Czersk. Studium wskazuje na możliwości uzupełnień w zakresie zabudowy mieszkaniowej w ramach zespołów już ukształtowanych przestrzennie, usługi podstawowe w ramach powiązań z istniejącą i projektowaną zabudową mieszkaniową jednorodziną,
- i) wsie **Klonia, Konigort, Bielawy, Wądoły, Olszyny** – jednostki osadnicze, zespoły mieszkalnictwa siedliskowego, obsługiwane przez lokalny ośrodek – we wsi Rytel i miasto Czersk. Studium wskazuje na możliwości uzupełnień w zakresie zabudowy mieszkaniowej w ramach zespołów już ukształtowanych przestrzennie, usługi podstawowe w ramach powiązań z istniejącą i projektowaną zabudową mieszkaniową jednorodziną,
- j) wsie **Złotowo, Będźmierowice, Ostrowite, Kurcze, Dąbki, Mosna, Klaskawa, Struga, Ustronie** – wsie sołeckie Złotowo, Będźmierowice, Kurcze, Mosna i Klaskawa oraz pozostałe jednostki osadnicze, zespoły mieszkalnictwa siedliskowego i mieszkaniowego, a także letniskowego, obsługiwane przez gminny ośrodek miasto Czersk. Studium wskazuje na możliwości uzupełnień w zakresie zabudowy mieszkaniowej w ramach zespołów już ukształtowanych przestrzennie, usługi podstawowe w ramach powiązań z istniejącą i projektowaną zabudową mieszkaniową jednorodziną,
- k) wieś **Gutowiec** – wieś sołecka, zespoły mieszkalnictwa siedliskowego z objawami suburbanizacji, obsługiwana przez lokalny ośrodek – miasto Czersk. Studium wskazuje na możliwości uzupełnień w zakresie zabudowy mieszkaniowej w ramach zespołów już ukształtowanych przestrzennie, usługi podstawowe w ramach powiązań z istniejącą i projektowaną zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Rozwój osadnictwa typu miejsko-wiejskiego i zmienna struktura wiekowa lokalnej społeczności

kształtuje potrzebę wyznaczenia nowych działań przestrzenno-organizacyjnych w zakresie oświaty i wychowania dzieci i młodzieży.

Charakterystyczną cechą gminy jest osiowy układ głównych ośrodków usługowych, tj. Rytel-Czersk-Łąg, położonych przy drodze krajowej nr 22. Skupiają one usługi z zakresu oświaty, administracji publicznej, ochrony zdrowia i kultury. Ze względu na strukturę użytkowania gruntów w gminie i dominację terenów leśnych, część miejscowości nie posiada bezpośredniego dostępu do usług publicznych czy kulturowych. Są to jednak zbyt małe ośrodki, aby w ramach sieci powiązań usług publicznych, w każdym z nich realizować nowe obiekty tego typu, ponieważ ich potencjał mógłby nie zostać w pełni wykorzystany. Nie wyklucza się jednak zupełnie realizowania tego typu obiektów w niektórych miejscowościach. Z tego względu ważne jest tam aranżowanie przestrzeni publicznych umożliwiających aktywizację lokalnej społeczności, tj. zieleńce, siłownie zewnętrzne, place zabaw. Kolejnym aspektem jest modernizacja dróg i umożliwienie sprawnej komunikacji między ww. głównymi ośrodkami usługowymi, co zapewni lepszy dostęp do podstawowych usług. W ramach kontynuacji budowania osi usługowej planuje się m.in.: modernizację i rozbudowę samodzielnego publicznego zakładu opieki zdrowotnej w Czersku oraz budowę nowego obiektu Ośrodka Zdrowia w Łęgu, utworzenie i wyposażenie Centrum Opiekuńczo-Mieszkalnego w Zapędowie, budowę przedszkola w Łęgu, rozbudowę szkoły w Rytlu, budowę sali widowiskowej w Czersku.

W obszarze miasta i gminy zauważalną zmianę na lepsze w jakości życia mieszkańców wprowadzają rozwojowe zakłady produkcyjne, których spójna koegzystencja ze środowiskiem przyrodniczym stanowi podstawę do kreowania czystych technologii w czystym środowisku.

W granicach miasta wskazano tereny trudne do zabudowy ze względu na możliwość występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, zastoisk wód roztopowych, gruntów biogenicznych oraz stanowiące istotne elementy lokalnych ciągów ekologicznych. Na ww. terenach nie neguje się możliwości wprowadzenia zainwestowania, ale podjęcie na nich zamierzeń inwestycyjnych wymaga uwzględnienia znacznych kosztów związanych z dostosowaniem terenu do warunków budowlanych oraz z ochroną terenów sąsiednich przed negatywnymi zmianami wywoływanymi przez te działania (tj. przed zmianami warunków gruntowo-wodnych na sąsiednich terenach zabudowanych lub użytkowanych rolniczo).

Zagadnienia problemowe zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego związane z zagospodarowaniem przestrzennym gminy, wymagające ewentualnego uwzględnienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub innych działaniach związanych z gospodarką przestrzenną:

- 1) ochrona przebiegającego wzdłuż głównych rzek: Brdy i Wdy ponadregionalnego korytarza ekologicznego pojeziernego północnego oraz terenów leśnych leżących w obrębie płata ekologicznego Borów Tucholskich,
- 2) wzbogacanie otoczenia, o odpowiednią bazę usług towarzyszących turystyce kajakowej Brdą i Wdą oraz na Wielkim Kanale Brdy,
- 3) tworzenie warunków do odpowiedniego dostosowywania funkcjonalnego terenów sąsiadujących z wytyczonymi trasami rowerowymi:
  - a) międzyregionalnymi:  
nr 14 – „Przez Zielone Serce Pomorza” na odcinku Czersk - Rytel – Myłof – Brusy,  
nr 16 – „Naszyjnik Północy” – na odcinku Karsin – Czersk – Tuchola,
  - b) regionalną:  
nr 122 (Tczew – Starogard – Zblewo – Kaliska – Czersk – Chojnice) na odcinku Czarna Woda – Łąg – Będźmierowice – Czersk,
- 4) ochrona miejsc o wyjątkowych wartościach, gdzie została zachowana historyczna struktura przestrzeni i szczególne walory przyrodniczo-krajobrazowe, ewentualne przygotowanie do utworzenia parku kulturowego w obrębie Odry, na bazie terenu rezerwatu archeologicznego (obejmującego cmentarzyska kurhanowe z kręgami kamiennymi, wchodzące w skład tzw. „Szlaku wędrowni Gotów”) i rezerwatu przyrody oraz śladów osadnictwa rozproszonego na południe od miejscowości Odry.