

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY KOWALEWO POMORSKIE



Opracowanie:

AWJ Wojciech Jaworski

ul. Jarmużowa 3
85-410 Bydgoszcz

GŁÓWNY PROJEKTANT:

mgr inż. arch. Agnieszka Kujath-Jaworska

posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650)

Spis treści

1.	INFORMACJE O PLANIE OGÓLNYM GMINY	4
2.	WSTĘP	6
3.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3.....	7
4.	MOŻLIWOŚCI WYZNACZANIA STREF OZNACZONYCH SYMBOLAMI SW – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ WIELORODZINNĄ, SJ – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ JEDNORODZINNĄ, SZ – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ	17
5.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM.....	21
6.	PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM	23
7.	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B	26
7.1	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	26
7.2	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego..	29
7.3	Uwarunkowania wynikające ze obecności obiektów i obszarów znajdujących się na obszarze gminy.....	31
7.4	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	33
7.5	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe .	34
7.6	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.)	35
8.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	39
9.	CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA.....	41
10.	ZESTAWIENIE GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH	43

1. INFORMACJE O PLANIE OGÓLNYM GMINY

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

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

2. WSTĘP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY KOWALEWO POMORSKIE

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

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

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

Historia osadnictwa na obszarze dzisiejszego Kowalewa Pomorskiego sięga wczesnego średniowiecza, kiedy to tereny w sąsiedztwie ważnych szlaków handlowych łączących ziemię chełmińską z Mazowszem i Prusami, sprzyjały rozwojowi osadnictwa grodowego. W źródłach historycznych miejscowość pojawia się już w XIII wieku jako ważny ośrodek administracyjny Zakonu Krzyżackiego, który wznosił tu zamek i otoczył go systemem obronnym. W 1252 roku Kowalewo uzyskało prawa miejskie, co uczyniło je jednym z najstarszych miast regionu chełmińskiego. Lokacja na prawie chełmińskim oraz korzystne położenie przy trakcie z Torunia do Brodnicy sprzyjały rozwojowi rzemiosła, handlu i organizacji przestrzeni miejskiej o czytelnym układzie ulic i rynku, zachowanym do dziś w historycznym centrum miasta.

W późniejszych wiekach Kowalewo Pomorskie przechodziło liczne przemiany ustrojowe i gospodarcze. W okresie nowożytnym, po sekularyzacji Prus i włączeniu ziemi chełmińskiej do Królestwa Prus, miasto utraciło część dawnego znaczenia, jednak zachowało funkcję lokalnego ośrodka wymiany rolno-rzemieślniczej. W XIX wieku, wraz z rozwojem sieci kolejowej (linii Toruń–Olsztyn) oraz modernizacją dróg, nastąpił ponowny wzrost znaczenia gospodarczego Kowalewa jako centrum obsługi rolniczego zaplecza okolicznych wsi, takich jak Wielkie Rychnowo, Srebrniki czy Piątkowo. Po 1920 roku, w wyniku odzyskania niepodległości przez Polskę, miasto powróciło w granice państwa polskiego i rozwijało się jako gmina miejsko-wiejska, łącząc funkcje administracyjne, usługowe i rolnicze, stanowiąc do dziś istotny ośrodek osadniczy i gospodarczy północno-wschodniej części województwa kujawsko-pomorskiego.

Najsilniejszym bodźcem rozwojowym Kowalewa Pomorskiego w XX i XXI wieku była rozbudowa infrastruktury drogowej i kolejowej. Położenie miasta przy drodze krajowej nr 15, łączącej Toruń z Brodnicą i dalej z Olsztynem, stworzyło dogodne warunki dla rozwoju funkcji usługowo-przemysłowych oraz obsługi transportu. Modernizacja tej trasy, a także powiązania z siecią dróg wojewódzkich i powiatowych (m.in. w kierunku Golubia-Dobrzynia i Wąbrzeźna) wzmocniły rangę Kowalewa jako lokalnego węzła komunikacyjnego. Wraz ze wzrostem mobilności mieszkańców oraz ekspansją transportu kołowego, w otoczeniu miasta rozwinęły się strefy aktywności gospodarczej, zakłady produkcyjne, zakłady przetwórstwa rolnego i centra logistyczne, które korzystają z dogodnego dostępu do głównych arterii regionu.

Zmiana ta wpłynęła również na przekształcenie struktury przestrzennej miasta. Nastąpiło przesunięcie akcentów rozwojowych w kierunku północnym i zachodnim, gdzie koncentrują się nowe inwestycje usługowe i produkcyjne. Jednocześnie zwiększony ruch drogowy przyczynił się do poprawy dostępności komunikacyjnej terenów wiejskich gminy, zwłaszcza w rejonie Sierakowa, Pluskowęs i Mariany, co sprzyja ich stopniowej suburbanizacji i rozwojowi funkcji mieszkaniowo-usługowych. W efekcie Kowalewo Pomorskie przekształciło się z niewielkiego ośrodka rolniczego w lokalne centrum rozwoju, którego potencjał gospodarczy w znacznej mierze opiera się na infrastrukturze drogowej i dynamicznie rozwijającym się sektorze transportowo-usługowym.

Układ osadniczy miasta Kowalewa Pomorskiego ukształtował się w średniowieczu w oparciu o klasyczny, prostokątny układ urbanistyczny z centralnie położonym rynkiem, z którego wychodzą główne ulice. Rdzeń ten, zachowany do dziś w obrębie historycznego centrum, stanowi zwarty zespół zabudowy o średniowiecznym rodowodzie, z dominującym placem rynkowym i regularną siatką ulic o kierunku północ–południe oraz wschód–zachód. Wokół rynku wykształciła się zabudowa pierzejowa o funkcjach mieszkalno-usługowych, w której zachowały się liczne kamienice o cechach

XIX-wiecznego i wczesno XX-wiecznego budownictwa mieszczańskiego. Historyczny układ urbanistyczny stanowi dziś istotny element tożsamości przestrzennej miasta i został objęty ochroną konserwatorską jako układ przestrzenny o wysokich walorach kulturowych. Wokół śródmieścia rozwinęły się zwarte kwartały zabudowy jednorodzinnej i usług lokalnych, stanowiące strefę przejściową między centrum a terenami peryferyjnymi.

Istotną uciążliwością w funkcjonowaniu Kowalewa Pomorskiego pozostaje brak pełnej obwodnicy miasta, co skutkuje przenoszeniem ruchu tranzytowego, w tym ciężarowego, przez centrum o historycznym układzie ulic. Droga krajowa nr 15, przebiegająca przez śródmieście, generuje znaczne natężenie ruchu, zwłaszcza w godzinach szczytu i w okresach zwiększonego transportu towarowego między Toruniem, Brodnicą a Olsztynem. Prowadzi to do pogorszenia bezpieczeństwa pieszych i rowerzystów, zwiększonego hałasu i emisji spalin, a także do stopniowej degradacji substancji budowlanej wzdłuż rynku i głównych ulic, takich jak Brodnicka, Odrodzenia i 1 Maja. Brak układu obwodowego ogranicza także możliwości przekształceń funkcjonalnych centrum i utrudnia kształtowanie przyjaznej przestrzeni publicznej o dominujących funkcjach usługowych i rekreacyjnych.

Rozwój sieci kolejowej w drugiej połowie XIX wieku, szczególnie po uruchomieniu linii Toruń–Brodnica–Olsztyn, spowodował powstanie nowych dzielnic położonych w rejonie stacji kolejowej, po północno-zachodniej stronie historycznego centrum. Wokół dworca i zaplecza torowego rozwinęły się zespoły zabudowy o charakterze przemysłowym i magazynowym, a także kolonie kolejarskie o regularnym układzie parcelacyjnym i typowej zabudowie czynszowej z przełomu XIX i XX wieku. W okresie powojennym i po 1990 roku obszar ten stał się naturalnym kierunkiem rozwoju przestrzennego miasta – lokalizowane były tu zakłady produkcyjne, składy, warsztaty i punkty obsługi transportu. Współcześnie, wraz z rewitalizacją terenów poprzemysłowych i modernizacją infrastruktury kolejowej, obszar ten zyskuje nowe funkcje gospodarcze i logistyczne, tworząc przestrzenną przeciwwagę dla tradycyjnego centrum opartego na historycznym rynku.

W planie ogólnym miasta i gminy Kowalewo Pomorskie wyznaczono łącznie 1523 strefy planistyczne, obejmujące teren całej gminy.

Tabela 2: Zestawienie statystyczne stref planistycznych w planie ogólnym miasta i gminy Kowalewo Pomorskie

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Ilość wydziałów	Powierzchnia całkowita	
				[ha]	[%]
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	40	60.5716	0.43
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	468	566.8709	4.02
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	768	494.4417	3.50
4	SU	strefa usługowa	52	44.1693	0.31
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	-	-	-
6	SP	strefa gospodarcza	12	95.6133	0.68
7	SR	strefa produkcji rolniczej	4	9.1656	0.06
8	SI	strefa infrastrukturalna	12	9.8730	0.07
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	34	47.2357	0.33
10	SC	strefa cmentarzy	7	5.4814	0.04
11	SG	strefa górnictwa	10	72.7077	0.51
12	SO	strefa otwarta	101	12555.6923	88.93
13	SK	strefa komunikacyjna	15	156.4551	1.11

Największy procentowy udział wśród wydzielonych stref zajmuje strefa otwarta. Jest to wynik obecnej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz pokrycia terenu, które w znacznym stopniu wpływają na sposób podziału przestrzeni. Strefa otwarta, obejmująca tereny niezabudowane, takie jak pola, łąki, lasy, wody, teren komunikacji, zieleni naturalnej czy tereny rekreacyjne, stanowi dużą część gminy. Związana jest z występowaniem na terenie gminy rozbudowanego przyrodniczego systemu obszarów chronionych, na który składają się: rezerваты przyrody, park krajobrazowy, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, użytek ekologiczny, pomniki przyrody oraz występowanie gleb o wysokiej przydatności rolniczej (II-III klasy bonitacyjnej). Wydzielone strefy otwarte wynikają z konieczności ochrony przestrzeni naturalnych oraz utrzymania równowagi między urbanizacją a środowiskiem, przy jednoczesnym zapewnieniu odpowiedniej przestrzeni do rozwoju infrastruktury.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinną (SW) obejmuje tereny śródmiejskie i przyległe do centrum Kowalewa Pomorskiego, stanowiące główny obszar koncentracji funkcji mieszkaniowych, usług publicznych i komercyjnych. Historycznie obszar ten rozwijał się wokół rynku i ulic: Brodnickiej, 1 Maja, 1 Stycznia oraz Świętego Mikołaja, gdzie zachował się zwarty układ urbanistyczny o prostokątnej siatce ulic i pierzejowej zabudowie. Dominującą formą zagospodarowania są kamienice i budynki mieszkalne wielorodzinne z przełomu XIX i XX wieku, często o funkcjach mieszanych – z usługami w parterach i lokalami mieszkalnymi na wyższych kondygnacjach. Strefa ta pełni funkcję miejskiego centrum życia społecznego, administracyjnego i handlowego, a jej znaczenie wzmacnia dostępność komunikacyjna oraz koncentracja instytucji publicznych, takich jak urząd gminy, szkoły i placówki opieki zdrowotnej.

Współcześnie strefa SW stanowi obszar o największym potencjale inwestycyjnym w granicach miasta. Występuje tu największa gęstość zabudowy oraz najbardziej zróżnicowany program funkcjonalny. W obrębie istniejących zespołów zabudowy przewiduje się możliwość uzupełnień budownictwa wielorodzinnego, w tym inwestycji deweloperskich o umiarkowanej intensywności, zachowujących skalę i charakter zabudowy miejskiej. Wzdłuż głównych ulic dopuszcza się rozwój usług nieuciążliwych, a także adaptację istniejących budynków. Wschodnie i południowe obrzeża strefy SW łączą się z terenami jednorodzinnymi i usługowymi, tworząc naturalne strefy przejściowe w strukturze miasta. Kluczowym wyzwaniem rozwojowym pozostaje poprawa estetyki przestrzeni publicznej, rewitalizacja kamienic oraz ograniczenie negatywnego wpływu ruchu tranzytowego w śródmieściu, co warunkuje dalsze wzmocnienie roli tej strefy jako funkcjonalnego i przestrzennego centrum Kowalewa Pomorskiego.

Strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną objęto zdecydowaną większość terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w gminie Kowalewo Pomorskie, obejmując zarówno zwarte części miasta, jak i rozproszone układy osadnicze w sołectwach wiejskich. W granicach tej strefy dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej w zróżnicowanych formach – wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej – z możliwością uzupełnienia jej zabudową usługową o charakterze nieuciążliwym, a miejscami również zabudową letniskową. Strefa obejmuje ponadto tereny komunikacji lokalnej, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej oraz ogrodów działkowych, zgodnie z ustaleniami profilu podstawowego i dodatkowego. Struktura tej strefy odzwierciedla rzeczywisty kierunek rozwoju gminy, w której dominują funkcje mieszkaniowe powiązane z lokalnymi usługami, drobnym rzemiosłem oraz działalnością gospodarczą o niewielkiej skali.

Do strefy tej zaliczono również część dawnych zabudowań zagrodowych, które utraciły funkcje produkcyjne lub znajdują się w fazie przekształceń w kierunku użytkowania pozarolniczego. Ujęcie ich w granicach strefy wielofunkcyjnej pozwala na dalsze wykorzystanie tych nieruchomości w sposób zgodny z lokalnym charakterem zabudowy, sprzyjający zachowaniu ciągłości krajobrazu kulturowego oraz utrwalonych form osadnictwa wiejskiego. Jednocześnie rozwiązanie to nie ogranicza możliwości przekształceń tych terenów w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze. W efekcie strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną stanowi podstawowy komponent struktury przestrzennej gminy Kowalewo Pomorskie, zapewniający równowagę pomiędzy zachowaniem tradycyjnych form osadnictwa a możliwością stopniowego rozwoju funkcji mieszkaniowych i usługowych.

Strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową objęto tereny wiejskie gminy Kowalewo Pomorskie, w których dominuje tradycyjna zabudowa mieszkaniowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych. Strefa ta obejmuje w szczególności zwarte zespoły siedliskowe zlokalizowane w sołectwach położonych na południu i wschodzie gminy, gdzie zachowały się historyczne układy przestrzenne charakterystyczne dla osadnictwa olęderskiego oraz układy ulicowe wzdłuż dawnych traktów komunikacyjnych. Przestrzenie te stanowią ważny element krajobrazu kulturowego regionu chełmińskiego, łącząc funkcję mieszkaniową z działalnością produkcyjną w zakresie rolnictwa i hodowli. Ich zachowanie i dostosowanie do współczesnych potrzeb stanowią jeden z priorytetów w kształtowaniu ładu przestrzennego gminy.

W ramach strefy dopuszcza się kontynuację i rozwój istniejącej zabudowy zagrodowej, w tym wymianę budynków mieszkalnych i gospodarczych w procesie technicznego następstwa, przy zachowaniu skali i charakteru architektonicznego właściwego dla obszarów wiejskich. Nowa zabudowa może być realizowana pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych oraz lokalizacji budynków względem istniejącej infrastruktury i siedlisk sąsiednich. W strefie dopuszcza się również rozwój form działalności agroturystycznej i przetwórstwa rolnego o niewielkiej skali, wspierających dywersyfikację dochodów gospodarstw i utrzymanie aktywności ekonomicznej wsi. W efekcie strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową stanowi podstawowy komponent przestrzeni wiejskiej gminy Kowalewo Pomorskie, łącząc tradycję użytkowania rolniczego z nowoczesnymi kierunkami rozwoju obszarów wiejskich.

Strefą usługową (SU) w gminie Kowalewo Pomorskie objęto przede wszystkim tereny przeznaczone pod usługi publiczne i komercyjne, pełniące istotną rolę w obsłudze mieszkańców miasta oraz obszarów wiejskich. W jej granicach znajdują się szkoły, przedszkola, świetlice wiejskie, ośrodki zdrowia, obiekty administracji publicznej i instytucje kultury, które podlegają odrębnym normom w zakresie ochrony akustycznej i nie są związane ze statym pobytem ludności. Największe skupienie tych funkcji występuje w mieście Kowalewo Pomorskie – w rejonie ulic Odrodzenia, Kościuszki i Brodnickiej – gdzie zlokalizowane są główne obiekty oświaty, urzędy oraz placówki opieki zdrowotnej. Strefa ta ma charakter stabilny funkcjonalnie, z możliwością uzupełnień o nowe inwestycje publiczne oraz drobne usługi komercyjne służące mieszkańcom.

Poza miastem tereny usługowe rozmieszczone są równomiernie w strukturze gminy, koncentrując się w miejscowościach pełniących funkcje lokalnych centrów, takich jak Wielka Łąka, Sierakowo, Pruska Łąka czy Mlewo, gdzie zlokalizowane są świetlice, placówki edukacyjne oraz obiekty handlu i usług podstawowych. W południowej części gminy, w sąsiedztwie dróg krajowych i wojewódzkich, wyznaczono obszary o charakterze usługowo-produkcyjnym, umożliwiające lokalizację działalności o większej skali, w tym usług magazynowych, składowych i logistycznych, powiązanych funkcjonalnie z regionalnym układem transportowym Toruń–Brodnica–Olsztyn. Tego typu tereny stanowią rezerwę rozwojową gminy w zakresie rozwoju przedsiębiorczości i mogą być przedmiotem opracowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Strefa SU w Kowalewie Pomorskim pełni zatem podwójną rolę — zapewnia obsługę społeczną mieszkańców i jednocześnie tworzy przestrzeń dla rozwoju nowoczesnych usług gospodarczych o znaczeniu ponadlokalnym.

Strefa gospodarcza (SP) w gminie Kowalewo Pomorskie obejmuje istniejące zespoły zabudowy o charakterze produkcyjnym, magazynowym i usługowo-przemysłowym, zlokalizowane głównie na północnych obrzeżach miasta oraz w miejscowościach o korzystnym położeniu komunikacyjnym, takich jak Frydrychowo, Chełmoniec, Nowy Dwór, Wielkie Rychnowo oraz w obrębie miasta Kowalewo Pomorskie. Są to tereny o utrwalonej funkcji gospodarczej, związanej z przetwórstwem rolno-spożywczym, produkcją drobną, magazynowaniem oraz obsługą transportu. Strefa ta stanowi istotny element lokalnego rynku pracy i zaplecze dla rozwoju przedsiębiorczości, umożliwiając kontynuację działalności istniejących zakładów oraz lokalizację nowych inwestycji w ramach terenów już zurbanizowanych. Nie przewiduje się znaczących zmian zasięgu tej strefy, natomiast zakłada się jej modernizację, poprawę standardu infrastruktury technicznej oraz dostosowanie do współczesnych wymogów środowiskowych i transportowych.

Strefa produkcji rolniczej (SR) obejmuje natomiast istniejące tereny wielkotowarowej produkcji rolnej, zlokalizowane m.in. w miejscowościach Mlewiec, Mlewo, Sierakowo, Wielka Łąka oraz w obrębie miasta Kowalewo Pomorskie. Jej podstawowym celem jest umożliwienie utrzymania i rozwoju gospodarstw rolnych, a także wprowadzenie działań modernizacyjnych i inwestycyjnych sprzyjających poprawie efektywności produkcji. W ramach tej strefy dopuszcza się realizację obiektów towarzyszących gospodarstwom rolnym – takich jak magazyny, suszarnie, chłodnie czy niewielkie zakłady przetwórstwa płodów rolnych – pod warunkiem zachowania ładu przestrzennego i nieprzekraczania dopuszczalnych standardów środowiskowych. Strefa SR ma na celu utrwalenie rolniczego charakteru gminy przy jednoczesnym wsparciu procesów reinwestycji, rewitalizacji i zrównoważonego rozwoju obszarów produkcyjnych.

Strefa zieleni i rekreacji (SN) obejmuje w gminie Kowalewo Pomorskie tereny pełniące funkcje wypoczynkowe, rekreacyjne i przyrodnicze, ze szczególnym uwzględnieniem ogrodów działkowych, terenów zieleni urządzonej oraz obszarów o wysokich walorach krajobrazowych. W granicach miasta obejmuje ona głównie zielen parkową, tereny sportowe oraz rodzinne ogrody działkowe zlokalizowane na obrzeżach Kowalewa, które stanowią ważną przestrzeń rekreacji codziennej mieszkańców. W układzie wiejskim strefa ta występuje w sąsiedztwie dolin cieków i zbiorników wodnych, m.in. w rejonach miejscowości Wielka Łąka, Mlewiec, Srebrniki i Pruska Łąka, gdzie łączy funkcje ekologiczne i krajobrazowe z możliwością zagospodarowania na cele turystyczno-wypoczynkowe o niewielkiej intensywności.

Strefa SN podkreśla znaczenie zieleni jako elementu porządkującego strukturę przestrzenną gminy i kształtującego warunki życia mieszkańców. Jej utrzymanie w obecnych granicach odpowiada założeniom zrównoważonego rozwoju, zapewniając równowagę między zabudową a terenami otwartymi. W strefie dopuszcza się kształtowanie przestrzeni publicznych o charakterze rekreacyjnym, takich jak ścieżki pieszo-rowerowe, place zabaw, boiska czy zieleńce, przy zachowaniu naturalnych uwarunkowań środowiskowych. Celem działań planistycznych jest ochrona i pielęgnacja tych terenów w ich obecnym kształcie, zgodnie z profilem funkcjonalnym podstawowym i dodatkowym, z jednoczesnym umożliwieniem rozwoju infrastruktury rekreacyjnej służącej mieszkańcom oraz wzmacniającej atrakcyjność turystyczną gminy Kowalewo Pomorskie.

Strefa cmentarzy (SC) w gminie Kowalewo Pomorskie obejmuje tereny istniejących nekropoli, stanowiących ważny element dziedzictwa kulturowego i krajobrazu sakralnego gminy. Zlokalizowane są one zarówno w obrębie miasta, jak i w wybranych miejscowościach wiejskich, m.in. w Kowalewie Pomorskim (Obręb 4), Chełmoniu, Kiełpinach, Pluskowęsach oraz Wielkiej Łące. Część z nich posiada genezę historyczną sięgającą XIX wieku, a ich układ przestrzenny i powiązania z zespołami kościelnymi mają istotne znaczenie dla zachowania tradycyjnego krajobrazu kulturowego. Cmentarze te charakteryzują się czytelnym układem kompozycyjnym, ale wymagają bieżącej konserwacji i dbałości o otoczenie, szczególnie w zakresie zieleni wysokiej, ogrodzeń oraz dostępu komunikacyjnego.

Strefa górnicza (SG) w gminie Kowalewo Pomorskie obejmuje tereny objęte koncesją na wydobycie surowców naturalnych, przede wszystkim kruszyw mineralnych, piasków i żwirów, zlokalizowane w miejscowościach Chełmonie, Elzanowo, Mlewo oraz Nowy Dwór. Są to obszary o utrwalonym kierunku użytkowania gospodarczego, w których prowadzona lub zakończona została eksploatacja odkrywkowa. Tereny te posiadają zróżnicowany stopień przekształcenia rzeźby terenu, a ich dalsze użytkowanie wymaga zachowania zasad bezpieczeństwa, rekultywacji i ochrony środowiska określonych w przepisach prawa geologicznego i górniczego.

Strefa infrastrukturalna (SI) w gminie Kowalewo Pomorskie obejmuje tereny zajęte pod istniejące oraz planowane elementy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. W jej granicach znajdują się przede wszystkim obszary wzdłuż głównych dróg krajowych i wojewódzkich, linii kolejowej Toruń–Brodnica–Olsztyn oraz urządzeń sieciowych – w tym stacji uzdatniania wody, oczyszczalni ścieków, przepompowni i obiektów elektroenergetycznych. Do strefy tej zaliczono tereny w miejscowościach Chełmoniec, Mariany, Napole, Piątkowo, Wielka Łąka, Zapluskowęsy oraz w obrębie Obrębów 2, 3 i 4 miasta Kowalewo Pomorskie, gdzie zlokalizowane są najważniejsze węzły infrastrukturalne gminy. Strefa SI ma charakter techniczny i wspomagający, a jej podstawowym celem jest zapewnienie prawidłowego funkcjonowania systemów komunalnych oraz utrzymanie ciągłości dostaw mediów.

Strefa komunikacji (SK) w gminie Kowalewo Pomorskie została wyznaczona dla terenów związanych z funkcjonowaniem infrastruktury transportowej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. Obejmuje ona tereny kolejowe oraz pasy drogowe dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych o kluczowym znaczeniu dla układu komunikacyjnego gminy i jej powiązań z regionem. Przez obszar gminy przebiega droga krajowa nr 15 (Toruń–Brodnica–Olsztyn), stanowiąca główną oś komunikacyjną i jednocześnie istotny czynnik rozwoju gospodarczego oraz lokalizacyjnego dla nowych inwestycji. W strukturze sieci transportowej ważną rolę odgrywają również drogi

wojewódzkie a także linia kolejowa 208 relacji Toruń–Olsztyn, wraz ze stacją i zapleczem technicznym w Kowalewie Pomorskim.

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

Strefa otwarta w gminie Kowalewo Pomorskie obejmuje tereny przeznaczone pod lokalizację elektrowni słonecznych oraz wiatrowych, zlokalizowane głównie na obszarach o korzystnych warunkach nasłonecznienia i ekspozycji wiatrowej, z dala od zwartej zabudowy mieszkaniowej. Wśród nich znajdują się tereny w rejonie Nowego Dworu, Chętmońca, Frydrychowa i Wielkiej Łąki, gdzie występują duże, niezalesione pola o odpowiednich warunkach gruntowych i dostępie do infrastruktury elektroenergetycznej średniego napięcia. Elektrownie słoneczne lokalizowane są przede wszystkim na terenach rolnych o niskiej klasie bonitacyjnej (IV–VI), niekonfliktowych przyrodniczo, co pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni bez ograniczania funkcji produkcji rolnej w gminie.

Tereny przeznaczone pod elektrownie wiatrowe zlokalizowane są w południowo-wschodniej części gminy, w strefie otwartej o dużym potencjale wiatrowym i niewielkim udziale zabudowy zagrodowej, w sąsiedztwie miejscowości Mlewo, Szychowo i Pluskowęsy. Ich rozmieszczenie podporządkowano zasadom minimalnych odległości od zabudowy mieszkaniowej oraz korytarzy ekologicznych. W miejscach planowanej eksploatacji wprowadzono ograniczenia wysokościowe oraz zakaz lokalizacji funkcji kolizyjnych, zapewniając tym samym bezpieczeństwo użytkowania i ochronę krajobrazu. Rozwój infrastruktury OZE w Kowalewie Pomorskim wpisuje się w kierunki polityki energetycznej województwa kujawsko-pomorskiego, zakładającej wzrost udziału energii ze źródeł odnawialnych oraz dążenie do neutralności klimatycznej. Strefy te stanowią element zrównoważonego rozwoju gminy, wspierając lokalną niezależność energetyczną, dywersyfikację dochodów z gruntów rolnych oraz ograniczenie emisji gazów cieplarnianych.

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

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

W planie ogólnym miasta i gminy Kowalewo Pomorskie wyznaczono strefy planistyczne w oparciu o aktualne ich zagospodarowanie i użytkowanie jak i planowane przeznaczenie terenów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W niektórych przypadkach uwzględniono wydane decyzje o warunkach, które znajdowały się w sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy, a także luki w zabudowie. Oprócz istniejącego zagospodarowania wzięto pod uwagę odpowiadające im tereny niezainwestowane w lukach w zespołach zabudowy w obrębie danej strefy.

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

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

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

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

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

Na podstawie wzoru zawartego w §3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758 ze zm.) wyliczono, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyniesie ZAP = 2 398 osób. Jednocześnie nie stwierdza się możliwości określenia wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, ponieważ w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892 ze zm.) nie określono szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie określa, że gmina posiada zapotrzebowanie na poziomie 122% dzisiejszej liczby mieszkańców. Wyliczenie zapotrzebowania umożliwia wyznaczenie gminie przestrzeni budowlanej w planie ogólnym na terenach predysponowanych dla kolejnych mieszkańców. Szczegółowe wyliczenia zawarto w punkcie 8 uzasadnienia.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

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

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

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

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

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

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

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

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

Pierwszym etapem określenia chłonności terenów niezabudowanych była identyfikacja terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie. Tereny niezabudowane oraz luki w zabudowie uzyskano stosując analizę przestrzenną polegającą na określeniu różnicy pomiędzy wyznaczonymi strefami POG, a działkami aktualnie zabudowanymi. Z wyznaczonych niezabudowanych terenów, usunięto wszystkie możliwe do zidentyfikowania działki drogowe oraz inne nienadające się do zabudowy z obiektywnych powodów działki ewidencyjne (np. wody powierzchniowe, tereny podmokłe). Pozostałą powierzchnię pomnożono przez średni maksymalny procent zabudowy (dla całej gminy kształtował się na poziomie 50%), co pozwoliło uzyskać maksymalną dostępną powierzchnię

zabudowy w ramach zidentyfikowanych terenów niezabudowanych (około 229ha). Drugim krokiem było wyliczenie powierzchni użytkowej uwzględniającej intensywność zabudowy. Do obliczenia na tym etapie wykorzystano: maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednej działki, przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania w danej jednostce oraz średnią intensywność zabudowy. Uzyskaną na etapie drugim powierzchnię podzielono przez maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednej działki, a wynik działania pomnożono przez przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania (na podstawie danych GUS). Ostatnim krokiem na tym etapie było pomnożenie powierzchni użytkowej przez średnią intensywność zabudowy, aby uzyskana wartość odzwierciedlała w pełni charakter zabudowy na analizowanym obszarze. Wynikiem stał się iloczyn powierzchni użytkowej uwzględniającej intensywność i przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania na 1 osobę w gminie.

Tabela 3: Chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie w gminie Kowalewo Pomorskie

Powierzchnia terenów mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz tym luk w zabudowie w strefach planistycznych	Szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań w terenach mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz tym luk w zabudowie w strefach planistycznych z uwzględnieniem lokalnej intensywności zabudowy	Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców	Procent zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie
[ha]	[m ²]	[osoby]	[%]
229,05	78 017	2700	113

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

Nazwa Strefy:	Chłonność terenów niezabudowanych w granicach MPZP	Chłonność terenów niezabudowanych w granicach OUZ	Chłonność terenów niezabudowanych poza MPZP i OUZ	Chłonność terenów niezabudowanych
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - SJ	1314	278	735	2327
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną - SW	15	78	199	292
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową zagrodową - SZ	38	5	38	81
RAZEM	1367	362	971	2700

W efekcie wykonanych obliczeń uzyskano chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie w strefach planistycznych na obszarze gminy, w liczbie 2700 osób. Istnieje wiele przesłanek, których powyższy model, oparty o metodykę związaną z przepisami prawa, nie uwzględnia, na przykład: zastępstwa technicznego budynków, możliwości zwiększenia kubatury istniejących budynków, zwłaszcza w historycznym centrum wsi lub w zabudowie wielorodzinnej w istniejących, trwale ukształtowanych zespołach zabudowy. Nie ma w tych obliczeniach elementów ekonomiki budownictwa mieszkaniowego, które wydają się niezbędne przy okazji tego typu obliczeń w skali poszczególnych inwestycji. Określenie chłonności nie jest jednoznaczne, a daje jedynie statystyczny pogląd na temat możliwości rozwoju zabudowy w gminie. Niemniej obliczenie chłonności terenów niezabudowanych ogranicza gminę w wyznaczaniu nowych terenów mieszkaniowych.

Zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową

We wspomnianych powyżej strefach planistycznych, suma chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W sposób empiryczny określono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (ZAP = 2398 osoby oraz chłonność terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie = 2700 osób), tym samym suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie stanowi 113% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Oznacza to, że suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, zatem dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, na tych obszarach.

Gmina Kowalewo Pomorskie jest jedną z gmin o tak umiarkowanym zapotrzebowaniu na nową zabudowę. Przepisy pozwalają na wyznaczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową dla 122% obecnie liczby mieszkańców (średnio dla innych gmin około 125%). W planie ogólnym wykorzystano tą możliwość realizowania rozwoju zabudowy w gminie.

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

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

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

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

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

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

Tabela 5. Warunki wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w gminie

Całkowita powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy w gminie obliczona na podstawie §1 ust. 1	Maksymalna całkowita powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy w gminie, o którą można poszerzyć granice obszaru uzupełnienia zabudowy o którym mowa w §1 ust. 5	Powierzchnia, o którą poszerzono obszar uzupełnienia zabudowy w gminie o którym mowa w §1 ust. 5
[ha]	[ha]	[ha]
366,8	150,02	69,86

W planie ogólnym wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej o powierzchni 60,9 ha, rozumiany jako położony w mieście obszar zwartej, intensywniej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Zgodnie z art. 20 ust. 3 ustawy, na obszarze zabudowy śródmiejskiej możliwe będzie ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej teren i w tym zakresie będzie m.p.z.p. zgodny z planem ogólnym gminy. Zgodnie z załącznikiem nr 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758 ze zm.) poszczególne strefy planistyczne mają określony minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego znajdujących się w obszarze zabudowy śródmiejskiej, będzie możliwość ustalenia 2/3 wartości z rozporządzenia. Obszar zabudowy śródmiejskiej ustala się dla najintensywniej zabudowanej części historycznej zabudowy centrum miasta, dla której z uwagi na istniejące zagospodarowanie, nie ma możliwości ustanowienia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%. Wykorzystano więc możliwość wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej do otwarcia możliwości obniżenia minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do 20% w nowo opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

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

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

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

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

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

Tabela 6: Zestawienie charakterystycznych gminnych standardów urbanistycznych w planie ogólnym miasta i gminy Kowalewo Pomorskie

Strefa planistyczna	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
	wskaźnik	[%]	[m]	[%]
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	2,0-4,5	60	11-18	20-30
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	1,2-1,5	50	11-20	20-30
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	1,2-1,5	50	10-20	30
strefa usługowa	0,6-1,5	40-50	10-40	20-50
strefa gospodarcza	2,0	80	15-30	10-20
strefa produkcji rolniczej	1,5	50-70	15	20-30
strefa infrastrukturalna	-	-	-	20
strefa zieleni i rekreacji	-	-	-	50
strefa cmentarzy	-	-	-	30
strefa górnictwa	-	-	-	-
strefa otwarta	-	-	-	-
strefa komunikacyjna	-	-	-	-

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

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

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

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

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

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

Na dzień uchwalenia Planu ogólnego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie obowiązuje „Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Kowalewo Pomorskie na lata 2022-2030”, przyjęta uchwałą nr XLIV/365/22 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 26 maja 2022 r. Dokument ten stanowi podstawowe narzędzie polityki rozwoju gminy, określające kierunki działań w sferze społecznej, gospodarczej i przestrzennej, w tym model struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz rekomendacje dotyczące kształtowania ładu przestrzennego.

Strategia rozwoju Miasta i Gminy Kowalewo Pomorskie nie przewiduje istotnego zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową poza terenami wskazanymi w obowiązujących dokumentach planistycznych. Zarówno w dokumentach strategicznych wyższego rzędu, takich jak Strategia Rozwoju Województwa Kujawsko-Pomorskiego 2030+, jak i w strategiach powiatowych, nie zidentyfikowano szczególnych potrzeb w zakresie intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej. W konsekwencji, na moment uchwalania Planu ogólnego, strategia gminy nie wskazuje nowych kierunków przestrzennych związanych z rozwojem funkcji mieszkaniowej ani nie sygnalizuje zwiększonego zapotrzebowania na nowe tereny budowlane. Również w odniesieniu do dokumentów ponadlokalnych, w tym dotyczących obszaru oddziaływania Centralnego Portu Komunikacyjnego, nie przewiduje się szczególnych uwarunkowań dla gminy Kowalewo Pomorskie w zakresie rozwoju zabudowy mieszkaniowej.

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Kowalewo Pomorskie opiera się na wyodrębnieniu czterech stref rozwojowych, które różnicują politykę przestrzenną zgodnie z uwarunkowaniami środowiskowymi, gospodarczymi i społecznymi. Podział ten umożliwi harmonijne łączenie celów rozwojowych określonych w Strategii Rozwoju Miasta i Gminy na lata 2022–2030 z kierunkami zagospodarowania wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Pierwszą strefę stanowi obszar miejski, obejmujący Kowalewo Pomorskie jako główny ośrodek osadniczy, administracyjny i gospodarczy. Tutaj koncentrują się funkcje usługowe, edukacyjne, kulturalne i mieszkaniowe. Rozwój przestrzenny zakłada dalsze wzmacnianie centrum, poprawę jakości przestrzeni publicznych, rewitalizację terenów zdegradowanych oraz modernizację układu komunikacyjnego, ze szczególnym uwzględnieniem powiązań z drogą krajową nr 15, linią kolejową nr 353 oraz autostradą A1.

Drugą strefę tworzą tereny rolnicze i osadnicze, obejmujące wsie takie jak Wielkie Rychnowo, Sierakowo, Mlewiec czy Elzanowo. W strefie tej dominują funkcje produkcji rolnej oraz zabudowa zagrodowa i jednorodzinna. Polityka przestrzenna zakłada tu ochronę gleb o wysokiej bonitacji, ograniczanie rozpraszania zabudowy oraz rozwój osadnictwa w powiązaniu z istniejącymi ośrodkami wiejskimi, co pozwala na racjonalne wykorzystanie infrastruktury technicznej.

Trzecią strefą są tereny przyrodnicze i rekreacyjne, związane z doliną Drwęcy oraz Pojezierzem Chełmińskim. Obszary te pełnią kluczową rolę w zachowaniu bioróżnorodności, retencji wód oraz w tworzeniu atrakcyjnych krajobrazowo przestrzeni dla turystyki i rekreacji. Planowane działania koncentrują się na ochronie walorów przyrodniczych, rozwoju turystyki aktywnej i promocji lokalnych atrakcji, przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju.

Czwarta strefa obejmuje tereny rozwojowe o znaczeniu gospodarczym, zlokalizowane przede wszystkim w sąsiedztwie głównych ciągów komunikacyjnych. Przewidziano tu możliwość rozwoju działalności produkcyjnej, magazynowej i usługowej, z zachowaniem standardów środowiskowych i przestrzennych. Szczególne znaczenie mają obszary w rejonie Frydrychowa i Kietpin, gdzie już obecnie funkcjonują tereny przemysłowe i usługowe.

Hierarchia osadnicza gminy Kowalewo Pomorskie została wyraźnie zróżnicowana i odzwierciedla zarówno tradycyjny układ osadniczy, jak i współczesne funkcje wynikające z uwarunkowań gospodarczych i komunikacyjnych. Jej podstawą jest podział na cztery strefy rozwojowe, których granice i charakterystyka wynikają z dokumentów strategicznych oraz ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Pierwsze i najważniejsze piętro osadnicze tworzy strefa miejska, obejmująca Kowalewo Pomorskie jako główny ośrodek gminy. Miasto pełni funkcję centrum administracyjnego, edukacyjnego, usługowego i handlowego, skupiającego podstawowe instytucje publiczne, placówki edukacyjne i opieki zdrowotnej, a także obiekty kultury i sportu. Jest ono także głównym węzłem komunikacyjnym dzięki powiązaniom z drogą krajową nr 15, drogami wojewódzkimi nr 554 i 649 oraz linią kolejową Toruń–Olsztyn. W strefie tej planuje się dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej, rozbudowę usług oraz rewitalizację przestrzeni publicznych, z równoczesnym porządkowaniem układu komunikacyjnego.

Drugie piętro hierarchii osadniczej tworzą lokalne ośrodki obsługi ludności, czyli wsie sołeckie pełniące funkcję centrów lokalnych. Należą do nich m.in. Wielkie Rychnowo, Wielka Łąka, Frydrychowo, Sierakowo, Chełmonie, Kietpiny, Piątkowo, Pruska Łąka, Srebrniki i Pluskowęsy. Wsie te stanowią zaplecze osadnicze i gospodarcze, w których koncentruje się podstawowa infrastruktura społeczna, takie jak szkoły podstawowe, świetlice wiejskie czy punkty usługowe. Polityka przestrzenna zakłada w tych miejscowościach możliwość umiarkowanego rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej, uzupełniającej ich funkcję wiejskich centrów.

Trzecie piętro hierarchii osadniczej stanowią miejscowości o charakterze rolniczo-mieszkaniowym, których rola ogranicza się do zaspokajania potrzeb własnych mieszkańców. Są to mniejsze wsie i osady, takie jak Borówno, Elzanowo, Mariany, Mlewiec, Nowy Dwór czy Napole. Podstawą ich funkcjonowania pozostaje rolnictwo, a rozwój zabudowy mieszkaniowej przewidziano w ograniczonym zakresie, głównie w powiązaniu z istniejącymi układami osadniczymi. W strefie tej szczególny nacisk kładzie się na ochronę gleb rolnych o wysokiej bonitacji oraz zachowanie walorów krajobrazowych.

Czwartą strefę wyznaczają tereny o funkcji gospodarczej i specjalistycznej, związane z lokalizacją zakładów przemysłowych, usługowych i obszarów inwestycyjnych. Skoncentrowane są one zwłaszcza w rejonie Frydrychowa, Kietpin i części Kowalewa Pomorskiego, gdzie rozwijają się obszary przemysłowe i magazynowe. Lokalizacja przy głównych szlakach komunikacyjnych sprzyja rozwojowi

tego typu działalności, a polityka przestrzenna zakłada ich dalsze wzmacnianie przy jednoczesnym przestrzeganiu zasad ochrony środowiska i ładu przestrzennego.

W efekcie takiego podziału gmina Kowalewo Pomorskie tworzy spójny układ osadniczy: z wyraźnym centrum w postaci miasta, systemem lokalnych wsi sołectkich pełniących funkcje obsługi oraz mniejszymi miejscowościami rolniczymi. Z kolei wyodrębnione obszary gospodarcze i przemysłowe pełnią funkcję stymulatorów rozwoju, powiązanych z regionalnym systemem transportowym.

Polityka przestrzenna gminy Kowalewo Pomorskie zakłada koncentrację nowej zabudowy na terenach już zurbanizowanych lub w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących siedlisk rolnych, co pozwala na racjonalne wykorzystanie infrastruktury oraz ochronę cennych zasobów przyrodniczych i rolniczych. Unikanie rozproszonej zabudowy sprzyja ograniczeniu kosztów infrastrukturalnych oraz utrzymaniu ładu przestrzennego w szczególności nowej zabudowy w mieście Kowalewie Pomorskim – siedzibie gminy. W zakresie transportu podstawą układu komunikacyjnego gminy pozostaje sieć dróg powiatowych i gminnych. Kluczowe znaczenie mają drogi powiatowe, zapewniające powiązania z Brodnicą, Toruniem i Golubiem-Dobrzyniem i Wąbrzeżem. Kowalewo jako miasto na skrzyżowaniu tras komunikacyjnych, ma tu niewykorzystany potencjał.

Polityka przestrzenna realizowana na terenie Gminy Kowalewo Pomorskie zakłada racjonalne kształtowanie struktury użytkowania terenu oraz utrzymanie zintegrowanego ładu przestrzennego, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań środowiskowych, społecznych i gospodarczych. Kluczowym elementem tego procesu jest unikanie rozpraszania zabudowy na tereny dotychczas niezurbanizowane oraz koncentracja nowej zabudowy w obrębie istniejących jednostek osadniczych. Takie podejście pozwala ograniczać zjawisko chaotycznej suburbanizacji, maksymalizować wykorzystanie już uzbrojonych terenów oraz lokować nowe inwestycje w miejscowościach o największym potencjale infrastrukturalnym. Działania te umożliwiają optymalizację kosztów utrzymania i rozbudowy infrastruktury technicznej oraz społecznej, a także wspierają harmonijny rozwój gminy.

7.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego

Uchwałą nr XI/135/2003 z dnia 26 czerwca 2003 r. Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego uchwalił plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2003 r. Nr 97, poz. 1437).

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego określa inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które obejmują obszar gminy Kowalewo Pomorskie. Do najważniejszych z nich należą:

- zadanie 2 - Ochrona gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa przed zmianą użytkowania na cele rolnicze
- zadanie 7 - Budowa autostrady A-1
- zadanie 12 - Przebudowa drogi krajowej nr 15 w parametrach klasy technicznej GP (dwujezdniowej) - budowa obwodnicy miasta Kowalewo Pomorskie
- zadanie 20 - Modernizacja linii kolejowej nr 353
- zadanie 38 - Likwidacja źródeł zanieczyszczeń wód w zlewni m.in. Drwęcy
- zadanie 43 - Utworzenie Parku Krajobrazowego Doliny Drwęcy
- zadanie 47 - Zachowanie korytarzy ekologicznych zapewniających ciągłość między obszarami prawnie chronionymi
- zadanie 50 - Likwidacja składowisk odpadów stwarzających zagrożenia dla środowiska i rekultywacja nieczynnych składowisk odpadów
- zadanie 51 - Likwidacja nieczynnych mogiłników niespełniających wymogów ochrony środowiska, w szczególności m.in. w gminie Kowalewo Pomorskie
- zadanie 94 - Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 554
- zadanie 139 - Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 649
- zadanie 153 - Przebudowa linii kolejowej nr 209
- zadanie 188 - Regulacja, naprawa i odbudowa rzek i kanałów m.in. Struga Rychnowska, Struga Toruńska, Struga Radzyńska

Położenie gminy Kowalewo Pomorskie w północno-zachodniej części powiatu golubsko-dobrzyńskiego, w sąsiedztwie Brodnicy, Rypina i Torunia, determinuje jej powiązania funkcjonalne z ościennymi ośrodkami miejskimi. Mieszkańcy gminy w znacznym stopniu korzystają z zaplecza usługowego, edukacyjnego i rynku pracy w większych miastach regionu, co sprawia, że Kowalewo Pomorskie pełni funkcję zaplecza mieszkaniowo-produkcyjnego i rolniczego w ramach systemu osadniczego województwa kujawsko-pomorskiego.

Zgodnie z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego, gmina znajduje się w strefie intensywnej gospodarki rolnej, w której dominuje indywidualna gospodarka rolna oparta na wysokiej jakości glebach Pojezierza Chełmińsko-Dobrzyńskiego. Tereny te pełnią kluczową rolę w utrzymaniu produkcji rolno-spożywczej regionu, przy czym polityka przestrzenna województwa nakazuje ich ochronę przed niekontrolowaną urbanizacją. Szczególny nacisk kładziony jest na ograniczenie rozpraszania zabudowy i zachowanie zwartości osadniczej, co sprzyja racjonalnemu wykorzystaniu infrastruktury technicznej.

Plan województwa podkreśla również konieczność równoważenia funkcji rolniczych i środowiskowych. Gmina Kowalewo Pomorskie, położona w dolinie Drwęcy oraz w obrębie Pojezierza Chetmińskiego, obejmuje obszary o wysokich walorach przyrodniczych, które pełnią funkcje korytarzy ekologicznych i terenów retencji wód. Ochrona tych zasobów stanowi warunek dalszego rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności w zakresie zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego.

W świetle dokumentów wojewódzkich Kowalewo Pomorskie powinno rozwijać się jako gmina o charakterze rolniczym i osadniczym, uzupełniająca funkcje sąsiednich ośrodków miejskich. Wskazuje się na potrzebę wzmacniania roli miasta Kowalewo Pomorskie jako lokalnego centrum obsługi mieszkańców, przy równoczesnym wspieraniu rozwoju nowoczesnego rolnictwa, przetwórstwa rolno-spożywczego i turystyki przyrodniczo-krajobrazowej, z zachowaniem wysokiej jakości środowiska naturalnego.

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

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

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

Tabela 7. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy oraz sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym miasta i gminy Kowalewo Pomorskie

Art. 13b ust. 3 ustawy	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy	Sposób uwzględnienia
a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,	Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy; 7 pomników przyrody w tym 21 tworów przyrody; 4 użytki ekologiczne.	Uwzględniono w zakresie celów i zadań ochronnych form ochrony przyrody i krajobrazu poprzez dostosowanie granic stref planistycznych z wykorzystaniem geometrii tych obiektów oraz w zakresie profilu podstawowego i dodatkowego a także gminnych standardów urbanistycznych.
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,	Nie występują	-
c) obszary gruntów zmeliorowanych,	Gmina nie otrzymała danych przestrzennych w standardzie zgodnym z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ (Dz. U. 2020 poz. 1165)	Wyznaczenie stref planistycznych nie stoi w sprzeczności z możliwością dalszego funkcjonowania urządzeń melioracji wodnych oraz sieci rowów i drenów. W każdej ze stref istnieje możliwość lokalizowania terenów infrastruktury technicznej.
d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,	Nie występują	-
e) strefy ochronne ujęć wody,	SUW: Piątkowo, Mariany, Wielkie Rychnowo, Wielka Łąka.	Włączono SUW do strefy infrastrukturalnej SI.
f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,	Nie występują	-
g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,	8 aktualnych terenów i obszarów górniczych w miejscowościach: Nowy Dwór, Mlewo.	Obszary terenów i obszarów górniczych włączone do strefy górnictwa SG
h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne	31 złóż w miejscowościach: Chętmonie, Łądy, Mlewo, Nowy Dwór, Pruska Łąka, Sierakowo, Srebrniki. Piaski i żwir.	Obszary złóż włączone do strefy górnictwa SG.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY KOWALEWO POMORSKIE

bezzbiornikowe magazyny substancji,		
i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,	Nie występują	-
j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,	Zabytki wpisane do księgi A rejestru zabytków - 23 obiektów. Gminna ewidencja zabytków - 112 obiektów.	Dobór stref planistycznych oraz parametrów zabudowy zawartych w gminnych standardach urbanistycznych uwzględnia ochronę dominant krajobrazowych obiektów zabytkowych, nie narusza ich zabytkowego charakteru oraz zapewnia ochronę stref ekspozycji zabytków oraz osi widokowych.
k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,	Nie występują	-
l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,	Tereny zamknięte na podstawie decyzji Ministra Obrony: nie występują; Tereny zamknięte na podstawie decyzji Ministra Infrastruktury: na linii kolejowej 209.	Tereny linii kolejowych włączone do strefy komunikacji SK.
m) obszary ograniczonego użytkowania,	Nie występują	-
n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,	Nie występują	-
o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,	Nie występują	-
p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,	Nie występują	-
q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,	Na terenie gminy występują grunty rolne klas II, III, IIIa, IIIb oraz grunty leśne Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego "Lasy Państwowe", podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).	W przypadku, gdy gmina przystąpi do sporządzenia planów miejscowych na podstawie planu ogólnego, zajdzie możliwość uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Plan ogólny, poprzez swoje ustalenia, nie stoi na przeszkodzie przyszłym decyzjom gminy w tym zakresie. Grunty należące do PGL Lasy Państwowe zostały włączone do strefy otwartej.
r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,	Nie występują	-
s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.	Nie występują	-

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

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

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

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

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

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

7.5 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

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

Zgodnie z Uchwałą Nr LXI/851/2023 z dnia 25 września 2023 roku Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego przyjął audyt krajobrazowy dla województwa kujawsko-pomorskiego. Na terenie gminy Kowalewo Pomorskie zidentyfikowano 17 krajobrazów, z których żaden nie uzyskał statusu krajobrazu priorytetowego. Jednak dla niektórych z nich audyt krajobrazowy formułuje rekomendacje i wnioski, ponieważ krajobrazy te położone są w całości lub częściowo na obszarach chronionych w rozumieniu art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- Na terenach zagrożonych erozją wodną i wietrzną prowadzić gospodarkę skutkującą poprawą stosunków wodnych, w szczególności poprzez: zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień, miedz.
- Zachowanie istniejących naturalnych lub półnaturalnych systemów przyrodniczych, powiązanych ze sobą przestrzennie oraz pełniących ważną funkcję przyrodniczą i krajobrazową.
- Prowadzenie działań rewitalizacyjnych obiektów ulegających dewastacji i przystosowanie ich na cele użytkowe.
- Utrzymanie łączności pomiędzy poszczególnymi ekosystemami cennymi przyrodniczo pełniącymi funkcję m.in. korytarzy ekologicznych.

Pod tym względem gmina ma uproszczoną strukturę na tle innych gmin objętych audytem.

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

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

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

Analiza stanu środowiska i zidentyfikowanie jego głównych zagrożeń w gminie Kowalewo Pomorskie pozwala na określenie wytycznych uwzględniających potrzeby ochrony środowiska wobec prowadzonej i projektowanej polityki przestrzennej gminy:

- Na terenach, gdzie występują grunty nienośne lub słabonośne – torfy i namuły w dolinie Strugi Rychnowskiej (okolice Pruskiej Łąki i Sychowa), a także mady rzeczne w rejonie doliny Drwęcy, preferowane jest użytkowanie w formie trwałych użytków zielonych i rolnictwa ekstensywnego.
- Wprowadzić zakaz eksploatacji piasków i żwirów z obszarów leśnych, zwłaszcza w południowej części gminy w rejonie lasów doliny Drwęcy, oraz zakaz eksploatacji torfów w zagłębieniach wytopiskowych między Mlewem a Nowym Dworem.
- Zakazać zabudowy na terenach o wysokich spadkach – szczególnie w strefie krawędziowej doliny Drwęcy w okolicach Pruskiej Łąki, gdzie występują deniwelacje ponad 20 m oraz wysokie walory krajobrazowo-ekspozycyjne.
- Powstrzymywać rozwój zabudowy w obrębie enklaw leśnych – np. kompleksów leśnych w południowo-zachodniej części gminy, w rejonie Srebrnik i Lipienicy – poza istniejącymi zgrupowaniami zabudowy.
- Zakazywać inwestycji mogących trwale zmienić rzeźbę terenu, zwłaszcza w obrębie pagórków morenowych między Wielką Łąką a Wielkim Rychnowem.
- Zakazać inwestycji naruszających integralność dolin rzecznych – w dolinach Strugi Rychnowskiej, Strugi Młyńskiej oraz Bachy, dopuszczając wyłącznie infrastrukturę techniczną i drogową.
- Wody podziemne użytkowego piętra wodonośnego, eksploatowane w ujęciach w Piątkowie, Marianach, Wielkim Rychnowie i Wielkiej Łące, powinny być wykorzystywane zgodnie z udokumentowanymi zasobami dyspozycyjnymi i przeznaczone na zaopatrzenie ludności w wodę pitną.
- Wody podziemne pierwszego poziomu wodonośnego na terenach sandrowych w południowo-zachodniej części gminy (okolice Strugi Rychnowskiej) przeznaczyć wyłącznie do celów nawodnień, a zaopatrzenie ludności w wodę prowadzić z sieci wodociągowej.
- Nieeksploatowane studnie gospodarskie w mniejszych wsiach, takich jak Napole czy Borówno, likwidować zgodnie z przepisami.

- Pozostawić i poprawić jakość istniejących sieci drenarskich i melioracyjnych w rejonach rolniczych, zwłaszcza w pasie między Kowalewem Pomorskim, Wielkim Rychnowem i Bielskiem, gdzie występują gleby klas I–III.
- Na obszarach o wysokiej podatności wód podziemnych pierwszego poziomu na degradację – np. w rejonie jeziora Mlewieckiego i doliny Czarnej Strugi – zakazać lokalizacji działalności mogących spowodować przenikanie zanieczyszczeń; na parkingach i przy obiektach gospodarczych stosować powierzchnie uszczelnione z systemem oczyszczania wód opadowych.
- Wody powierzchniowe (jeziora: Mlewskie Głęboć, Każaniec, Jeziorek) chronić przed eksploatacją na inne cele niż nawodnienia rolnicze, przeciwpożarowe i szkółkarstwo leśne.
- W zlewniach bezpośrednich jezior, zwłaszcza Mlewskiego i Kamionkowskiego, stosować kodeks dobrej praktyki rolniczej, ograniczając spływ biogenów do wód.
- Na terenach leśnych, w szczególności w dolinie Drwęcy, rozwijać obiekty małej retencji służące zatrzymaniu wody w zlewniach.
- W celu ograniczenia niskiej emisji organizować sieci zbiorowego zaopatrzenia w ciepło w zabudowie wielorodzinnej w Kowalewie Pomorskim i stosować paliwa ekologiczne w mniejszych wsiach jak Chełmonie czy Pluskowęsy.
- Na terenach otwartych wprowadzać pasy zadrzewień śródpolnych, np. między Mlewem a Nowym Dworem, w rejonie Szychowa czy Zapłuskowęsy.
- Ograniczać zabudowę na terenach zagłębień ewapotranspiracyjnych – np. w okolicach oczek wytopiskowych koło Elzanowa i Mlewca – ze względu na niekorzystne warunki topoklimatyczne.
- Chronić gleby kompleksów rolniczej przydatności klas II–III, dominujących w rejonie Pruskiej Łąki, Bielska oraz między Kowalewem Pomorskim a Wielkim Rychnowem, przed przeznaczeniem na cele nierolnicze.
- Na gruntach ornych narażonych na erozję wodną i wietrzną – szczególnie na wzniesieniach morenowych w rejonie Wielkiej Łąki i Dylewa – prowadzić działania przeciwozyjne, w tym nasadzenia roślinności ochronnej na miedzach.

Tereny leśne oraz doliny cieków i jeziora wraz z terenami podmokłymi, torfowiskami oraz łąkami stanowią ostoje bioróżnorodności na terenie gminy oraz miejsce retencji wód, dlatego powinny zostać bezwzględnie zachowane i chronione przed zabudową. Tereny te stanowią lokalne korytarze ekologiczne, w obrębie których dochodzi do migracji gatunków roślin, zwierząt i grzybów, co w efekcie prowadzi do swobodnej wymiany genów oraz wzrostu bioróżnorodności ekosystemów w regionie. Należy uwzględniać w dokumentach planistycznych wymóg utrzymania ich w naturalnym stanie. Jako elementy warte zachowania można także wskazać miedze, zieleń śródpolną, zieleń urządzoną, które tworzą lokalne ostoje bioróżnorodności oraz wspomagają procesy regeneracyjne powietrza. Wskazane tereny, budujące system przyrodniczy gminy, pełnią przede wszystkim funkcję środowiskotwórcze, ale również rekreacyjne.

Dalszy rozwój funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych powinien przede wszystkim uwzględniać zachowanie istniejących walorów środowiska przyrodniczego. Wskazane jest ustanowienie strefy wolnej od zabudowy wzdłuż cieków i wokół zbiorników wodnych, aby chronić ich ekosystemy i zasoby naturalne. Istotnym aspektem jest również poprawa gospodarki wodno-ściekowej w celu

minimalizacji negatywnego wpływu na środowisko wodne. Ostatecznie, rozwój funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej powinien być prowadzony w sposób zrównoważony, z poszanowaniem i ochroną środowiska naturalnego dla przyszłych pokoleń.

Gmina charakteryzuje się umiarkowanymi warunkami do rozwoju produkcji rolnej, co wynika w głównej mierze z budowy geologicznej obszaru. Największa koncentracja obszarów wyróżniających się glebami o dobrej jakości, wymagającymi ochrony przed utratą wartości produkcyjnych, występuje na północy i zachodzie gminy. Na pozostałych terenach dominuje mozaika gleb IV-VI klasy bonitacyjnej, gdzie ze względu na warunki wilgotnościowe i piaszczysty charakter gleb występuje niższy potencjał użytkowy.

Główne działania na terenach rolniczych powinny zmierzać do prowadzenia racjonalnej gospodarki rolnej, w szczególności poprzez ochronę gleb przed erozją, wprowadzanie zadrzewień oraz stref ekotonowych wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, ograniczających spływ substancji biogennych do wód powierzchniowych. Wskazane jest również zachowanie istniejącej zieleni śródpolnej oraz licznych oczek wodnych, które stanowią schronienie dla wielu gatunków zwierząt, a także prowadzenie działań zmierzających do zwiększenia retencji wód. Przeznaczenie terenów rolnych pod zabudowę w pierwszej kolejności powinno obejmować tereny sąsiadujące z istniejącymi zabudowaniami w formie uzupełnienia zabudowy oraz tereny rolne objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. We wszystkich przypadkach przeznaczanie gruntów rolnych na nierolnicze powinno odbywać się przy uwzględnieniu bonitacji gleb oraz ewentualnej wartości przyrodniczej siedlisk. Wskazane jest utrzymanie użytków zielonych w zasięgu dolin rzecznych, co w konsekwencji przyczyni się do utrzymywania ich funkcjonalności jako korytarze ekologiczne.

Tereny preferowane do lokalizacji funkcji związanych ze statym pobytem ludzi na obszarze gminy Kowalewo Pomorskie to przede wszystkim zwarte układy osadnicze istniejących wsi oraz miasto Kowalewo Pomorskie. Nowa zabudowa mieszkaniowa i usługowa powinna rozwijać się w sąsiedztwie istniejących obiektów, w granicach wykształconych układów wiejskich, takich jak Wielkie Rychnowo, Wielka Łąka, Sierakowo, Pruska Łąka, Chętmonie czy Pluskowęsy. Tereny te charakteryzują się korzystnymi warunkami gruntowo-wodnymi, odpowiednim topoklimatem oraz brakiem istotnych ograniczeń środowiskowych, co sprzyja bezpiecznemu i harmonijnemu rozwojowi zabudowy.

Rozwój nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę powinien być podporządkowany zasadzie zwartości osadniczej, tak aby uniknąć niekontrolowanego rozpraszania zabudowy i zajmowania obszarów przyrodniczo cennych. Nowa zabudowa powinna nawiązywać architektonicznie do lokalnej tradycji i układu urbanistycznego, zachowując charakter wiejski w sołectwach oraz miejski w granicach Kowalewa Pomorskiego. Wykluczone jest lokowanie zabudowy w dolinach rzecznych (Struga Rychnowska, Struga Młyńska, Bacha), na terenach leśnych (kompleksy w rejonie Srebrnik i Lipienicy) czy w obrębie łąk i torfowisk w okolicach Mlewa i Elzanowa, gdzie warunki gruntowo-wodne uniemożliwiają bezpieczne i trwałe inwestowanie.

Dla funkcji przemysłowych i wytwórczych preferowane są obszary już przekształcone, głównie w rejonie istniejących zakładów w Frydrychowie, Kiełpinach i na obrzeżach Kowalewa Pomorskiego. Nowe inwestycje tego typu powinny być realizowane przede wszystkim w formie rozbudowy i modernizacji już istniejących terenów produkcyjnych, ewentualnie w miejscach po obiektach

zlikwidowanych. W ten sposób minimalizuje się presję na środowisko i ogranicza zajmowanie terenów rolniczych wysokiej klasy.

Zabudowa usługowa, produkcyjna czy magazynowo-składowa musi spełniać rygorystyczne wymagania techniczno-budowlane oraz standardy ochrony funkcji mieszkaniowych przed negatywnymi oddziaływaniami. W takich lokalizacjach wskazane jest zwiększanie udziału powierzchni biologicznie czynnej, np. poprzez wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej i nasadzeń wzdłuż dróg oraz granic terenów produkcyjnych. Zabieg ten poprawi nie tylko walory krajobrazowe, ale i warunki ekologiczne, w tym retencję wód opadowych.

Inwestycje potencjalnie znacząco oddziałujące na środowisko mogą być dopuszczone jedynie pod warunkiem zapewnienia pełnego wyposażenia infrastrukturalnego, w tym systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków, oraz ścisłego przestrzegania norm ochrony środowiska. Dotyczy to zwłaszcza przedsięwzięć planowanych w pobliżu wsi Mlewo, Nowy Dwór i Srebrniki, gdzie występują złoża kruszyw i okresowo czynne tereny górnicze.

Tereny preferowane do wszelkich funkcji związanych ze stałym pobytem ludzi, a zwłaszcza dla funkcji mieszkaniowych czy usługowych znajdują się w obrębie istniejących miejscowości. Rozwój nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę należy przewidzieć przede wszystkim w obrębie zwartej zabudowy poszczególnych wsi, w sąsiedztwie istniejących obiektów. Nowa zabudowa powinna być realizowana w nawiązaniu architektonicznym do istniejącego układu urbanistycznego gminy, poza obszarami cennymi przyrodniczo i obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi.

Dalszy rozwój gminy, szczególnie osadniczy, powinien być oparty na przyrodniczych uwarunkowaniach i zasobach gminy. Nowe zagospodarowanie powinno umożliwić zachowanie środowiska w dotychczasowym stanie lub wpłynąć na jego poprawę, szczególnie terenów najcenniejszych pod kątem przyrodniczym. Jedynie takie podejście pozwoli na rozwój gminy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

8. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

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

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

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

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

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

1) prognozowana liczba mieszkańców w 2044 r. = $9\,917 \cdot 5\% = 10\,413$ mieszkańców

2) powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie w 2024 r. $PUM_0 = 320\,591 \text{ m}^2$

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

Wg GUS: $P_0 = 28,9 \text{ m}^2$; $P_{-10} = 24,3 \text{ m}^2$; $P_{-20} = 21,7 \text{ m}^2$

wariant 1 obliczenia: $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 38,1 \text{ m}^2$;

wariant 2 obliczenia: $P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 36,1 \text{ m}^2$

ponieważ $P_{20} < 40$, przyjmuje się $P_{20} = 40$

4) podstawienie do wzoru:

$$ZAP = 10\,413 - (320\,591 / 40,0) = 2\,398 \text{ osób}$$

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

9. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA

Część graficzną uzasadnienia do uchwały w sprawie planu ogólnego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie stanowią dwa zestawy plansz:

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

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

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

Granice działek ewidencyjnych pochodzą ze zbioru danych bazy danych EGiB, z dnia 08.08.2024 r.

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

- formy ochrony przyrody oraz ich otuliny - geometria granic pochodzi z Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody – CRFOP (<https://crfop.gdos.gov.pl>);
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych Wody Polskie (<https://wody.isok.gov.pl/>) oraz Bazy Danych Obiektów Topograficznych 10K;
- obszary gruntów zmeliorowanych – temat obszary gruntów zmeliorowanych nie został zgłoszony do ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej; uzupełniono Bazą Danych Obiektów Topograficznych 10K;
- tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy – dane pozyskano z Państwowego Instytutu Geologicznego – System Ostry Przeciwośuwiskowej;
- strefy ochronne ujęć wody – dane pochodzą z aktów powołujących; w ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej nie ma tematu strefy ochronne ujęć wody;
- obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych – dane pochodzą z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w ewidencji zbiorów nie ma danych w tym temacie;
- tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi – dane pozyskano z Państwowego Instytutu Geologicznego – baza danych MIDAS;
- udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych: Zasoby mineralne (<http://cbdgmapa.pgi.gov.pl>);
- obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej – nie występują w granicach gminy;
- zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w Ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951

i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej w temacie: Obszary chronione, Rejestrowe zabytki nieruchomości (<https://usluga.zabytek.gov.pl>);

- obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne – nie występują w granicach gminy;
- tereny zamknięte i ich strefy ochronne – dane pozyskano z Ośrodka Dokumentacji geodezyjnej i Kartograficznej oraz z odpowiednich decyzji resortowych;
- obszary ograniczonego użytkowania – nie występują w granicach gminy;
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji – dane pozyskano ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji – dane pochodzą ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją – nie występują w granicach gminy;
- grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne – dane pozyskano z bazy danych Ewidencji Gruntów i Budynków;
- zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – dane pozyskano z Główny Inspektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz z danych Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej;
- obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego – dane pozyskano z ewidencji (<https://sipam.gov.pl/geoserver/SIPAM/wfs>).

10. ZESTAWIENIE GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

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

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SW

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SW - 2SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	60.0	11.0	30.0
3SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.6	60.0	14.0	30.0
4SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3.6	60.0	14.0	30.0
5SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.6	60.0	14.0	30.0
6SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3.6	60.0	14.0	30.0
7SW - 8SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.6	60.0	14.0	30.0
9SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		4.5	60.0	16.0	30.0
10SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3.6	60.0	14.0	30.0
11SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		4.5	60.0	18.0	30.0
12SW - 13SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	4.5	60.0	18.0	30.0
14SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wód, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	3.6	60.0	14.0	30.0
15SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.0	60.0	11.0	30.0
16SW - 17SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		4.0	60.0	15.0	30.0
18SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.0	60.0	12.0	30.0
19SW - 20SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.6	60.0	14.0	20.0
21SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.6	60.0	14.0	30.0
22SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3.6	60.0	14.0	30.0
23SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.6	60.0	14.0	30.0
24SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.6	60.0	14.0	20.0

25SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3.6	60.0	14.0	30.0
26SW - 27SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	60.0	11.0	30.0
28SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		4.0	60.0	15.0	30.0
29SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	4.5	60.0	18.0	30.0
30SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	60.0	11.0	30.0
31SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3.6	60.0	14.0	30.0
32SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3.6	60.0	14.0	20.0
33SW - 34SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.0	60.0	11.0	30.0
35SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	4.5	60.0	16.0	30.0
36SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	60.0	11.0	30.0
37SW - 38SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.6	60.0	14.0	30.0
39SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		4.5	60.0	16.0	30.0
40SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3.6	60.0	14.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SJ

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SJ - 7SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	50.0	11.0	30.0
9SJ - 10SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	50.0	11.0	30.0
12SJ - 13SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	50.0	11.0	30.0
16SJ - 24SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	50.0	11.0	30.0
26SJ - 48SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	50.0	11.0	30.0
50SJ - 79SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	50.0	11.0	30.0

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

teren lasu						
454SJ - 468SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	50.0	11.0	30.0
469SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren wód, teren zieleni naturalnej	1.2	50.0	11.0	30.0
470SJ - 477SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	50.0	11.0	30.0
479SJ - 484SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	50.0	11.0	30.0
485SJ - 486SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	50.0	11.0	20.0
487SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wód, teren zieleni naturalnej	1.2	50.0	11.0	20.0
488SJ - 489SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	50.0	11.0	20.0
491SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren zieleni naturalnej	1.2	50.0	11.0	30.0
492SJ - 493SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	50.0	11.0	30.0
494SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.0	50.0	9.0	30.0
495SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	50.0	11.0	30.0
496SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	9.0	30.0
497SJ - 501SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	50.0	11.0	30.0
503SJ - 505SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	50.0	11.0	30.0
506SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej	1.2	50.0	11.0	30.0
507SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	50.0	11.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SZ

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SZ - 9SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.5	50.0	18.0	30.0
10SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury	teren usług	1.2	50.0	18.0	30.0

[illegible]

[illegible]

	technicznej					
777SZ - 785SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.5	50.0	18.0	30.0
786SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren usług	1.2	50.0	11.0	30.0
787SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	50.0	11.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SU

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	12.0	30.0
2SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	40.0	40.0	40.0
3SU - 8SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	12.0	30.0
9SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	20.0	30.0
10SU - 11SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	12.0	30.0
12SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	15.0	30.0
13SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	12.0	30.0
14SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	18.0	30.0
15SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	15.0	30.0
16SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	40.0	30.0	40.0
17SU - 18SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	12.0	30.0
19SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	20.0	30.0
20SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren wód, teren zieleni naturalnej	1.5	60.0	12.0	25.0
21SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	12.0	30.0

22SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	1.5	60.0	12.0	30.0
23SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	1.5	60.0	15.0	30.0
24SU - 25SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	12.0	30.0
26SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	1.5	60.0	12.0	30.0
27SU - 28SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	12.0	20.0
29SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	1.5	60.0	12.0	30.0
30SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	1.5	60.0	12.0	20.0
31SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	12.0	30.0
32SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	13.0	30.0
33SU - 35SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	12.0	30.0
36SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	1.5	60.0	12.0	30.0
37SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	40.0	17.0	40.0
38SU - 39SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	1.5	60.0	12.0	30.0
40SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	12.0	30.0
41SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		0.6	50.0	10.0	50.0
42SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	1.5	60.0	12.0	30.0
43SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	12.0	30.0
44SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	1.5	60.0	12.0	30.0
45SU - 50SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	12.0	30.0
51SU - 52SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wód, teren zieleni naturalnej	1.5	60.0	12.0	30.0

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren wód	2.0	80.0	30.0	20.0
2SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	15.0	20.0
3SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren wód, teren zieleni naturalnej	2.0	80.0	15.0	20.0
5SP - 7SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	15.0	20.0
8SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	25.0	10.0
9SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	15.0	20.0
10SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	15.0	10.0
11SP - 13SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	15.0	20.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SR

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	1.5	50.0	15.0	30.0
2SR - 3SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	15.0	30.0
4SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	70.0	15.0	20.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SI

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych					20.0
2SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren produkcji				20.0
3SI - 9SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych					20.0
11SI - 12SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych					20.0
13SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren lasu, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej				20.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SN

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług edukacji, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej				80.0
2SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług edukacji, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej				50.0
3SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej				50.0
4SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji				50.0
5SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług edukacji, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej				50.0
6SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej				50.0
7SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej				50.0
8SN - 9SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren zieleni naturalnej				80.0
10SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej				80.0
11SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					80.0
12SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej				50.0
13SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej				80.0
14SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren usług edukacji, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej				95.0
15SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej				50.0

16SN - 17SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		80.0
18SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		95.0
19SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług turystyki	50.0
20SN - 33SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		80.0
34SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług edukacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	50.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SC

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego				30.0
2SC - 4SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					30.0
5SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					80.0
6SC - 7SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SG

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SG - 8SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren produkcji, teren usług biurowych i administracji, teren usług gastronomii, teren usług handlu, teren usług nauki, teren usług rzemieślniczych, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej				
9SG - 10SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SO

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SO - 5SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej				
6SO - 17SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej				

[illegible]

86SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
87SO - 91SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej
92SO - 95SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
96SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej
97SO - 99SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
100SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej
101SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SK

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SK - 3SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
4SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren lasu, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług turystyki, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej				
5SK - 7SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
8SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren lasu, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług turystyki, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej				
9SK - 13SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
15SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
16SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren lasu, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług turystyki, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej				