

**UCHWAŁA NR .../.../...**  
**RADY GMINY CZŁUCHÓW**  
**z dnia .....**  
**w sprawie planu ogólnego gminy Człuchów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz uchwały nr II.19.2024 Rady Gminy Człuchów z dnia 21 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Człuchów,

**Rada Gminy uchwała, co następuje:**

**§1.**

1. Uchwala się plan ogólny gminy Człuchów, zwany dalej „planem ogólnym”.
2. Plan ogólny obejmuje obszar gminy w jej granicach administracyjnych.
3. Określa się na terenie gminy:
  - 1) strefy planistyczne;
  - 2) gminne standardy urbanistyczne;
  - 3) obszary uzupełnienia zabudowy.

**§2.**

Załącznikiem nr 1 do uchwały, o której mowa w §1, są dane przestrzenne tworzone dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i 2 i ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

**§3.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Człuchów.

**§4.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Anna Duraj**

**Załącznik nr 1  
do uchwały nr .../.../...  
Rady Gminy Człuchów  
z dnia ...**

**DANE PRZESTRZENNE AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

**Na podstawie art. 67a ust. 3a i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) sporządzono w postaci cyfrowej dane przestrzenne planu ogólnego gminy, stanowiące załącznik nr 1 do uchwały.**

**PL-ZIPPZP-9937-220303-POG\_20251201.gml**

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR .../.../...**  
**RADY GMINY CZŁUCHÓW**  
**z dnia ...**

**CZĘŚĆ TEKSTOWA**

1. Informacje o planie ogólnym gminy.....	4
2. Podstawa prawna .....	6
3. Wstęp.....	8
4. 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 .....	9
5. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym .....	17
6. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym .....	18
7. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b .....	21
7.1 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego .....	21
7.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego.....	22
7.3 Uwarunkowania wynikające ze obecności obiektów i obszarów znajdujących się na obszarze gminy .....	25
7.4 Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu .....	27
7.5 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe .....	28
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 2024 r. poz. 54 ze zm.).....	28
8. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	31
9. Część graficzna uzasadnienia .....	32

## 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, aby móc dalej działać w sferze planistycznej.
- 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.
- Aby uzyskać pozwolenie na budowę nadal trzeba posiadać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub decyzję o warunkach zabudowy.
- Każda strefa ma przypisane tereny o różnym przeznaczeniu, np. mieszkalnemu, usługowemu, gospodarczym, komunikacyjnemu, rolniczemu, leśnym itp. Dzięki temu wiadomo, jakie tereny mogą się pojawić później w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- Położenie działki w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową (SW, SJ, SZ) to nie oznacza, że wszędzie będą mogły być realizowane budynki. Poza terenem zabudowy w strefie muszą się znaleźć jeszcze inne tereny, np.: komunikacji, zieleni, infrastruktury. Plan ogólny nie określa proporcji tych terenów w strefie, zrobi to dopiero miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- Jeśli działka jest w tzw. obszarze uzupełnienia zabudowy, można starać się o decyzję o warunkach zabudowy dla nowej zabudowy. Bez tego obszaru na działce nie uda się uzyskać takiej decyzji.
- Plan określa maksymalną wysokość budynków, ich intensywność oraz ile działka musi posiadać terenów zieleni. Te zasady nazywają się gminnymi standardami urbanistycznymi. Jeśli plan ogólny mówi 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, np. ile mieszkań potrzeba w przyszłości. To zapewnia, że budowa będzie zgodna z potrzebami ludzi. Generalnie jest tak, że wszystkie gminy muszą wyznaczać więcej terenów mieszkaniowych niż mają w chwili obecnej.
- Pomimo ustaleń planu ogólnego obowiązują nadal wszystkie inne przepisy odrębne, na przykład odnośnie ochrony gleb III klasy, ochrony przed powodzią czy ochrony przyrody.

- 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. Podstawa prawna

Na podstawie art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm. zwana dalej ustawą) dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy, zwany dalej „planem ogólnym”. Zgodnie z ust. 4 cytowanego artykułu w planie ogólnym gminy określa się:

- a) strefy planistyczne,
- b) gminne standardy urbanistyczne;

a także można określić:

- c) obszary uzupełnienia zabudowy,
- d) obszary zabudowy śródmiejskiej (jednak wyłącznie na terenach miast).

Zakres i treść planu ogólnego określają przepisy szczegółowe, w tym w szczególności:

- 1) Rozporządzenie 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.);
- 2) 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);
- 3) Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 1916 ze zm.).

Plan ogólny gminy jest aktem planowania przestrzennego w randze prawa miejscowego i jest sporządzany w formie danych przestrzennych. Art. 13k ust. 1 ustawy określa elementy uchwały podlegające ocenie zgodności z prawem: uchwałę w sprawie uchwalenia planu ogólnego wraz z załącznikiem oraz dokumentacją prac planistycznych.

Zakres treści uzasadnienia do niniejszej uchwały, nie podlegającego uzgodnieniom, określa art. 13h ustawy, gdzie stwierdza się, że uzasadnienie składa się z części tekstowej i części graficznej, sporządzonej w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali nie mniejszej niż 1:25 000. W części tekstowej znajduje się wyjaśnienie przyczyn 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; przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym; przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym oraz sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy.

W zakresie trybu sporządzania planu ogólnego gminy zastosowanie mają przepisy art. 13i ustawy. Rada Gminy Człuchów uchwałą nr II.19.2024 z dnia 21 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Człuchów przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego dla całej gminy w jej granicach administracyjnych. Wójt Gminy Człuchów przeprowadził procedurę, w trakcie której:

- 1) ogłoszono w sposób określony w art. 8h ust. 1 o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego, określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu ogólnego oraz termin ich składania od dnia 11 czerwca 2024 r. do dnia 26 lipca 2024 r.;
- 2) zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego i zgromadzono w wyniku tych czynności stosowne wnioski instytucji;
- 3) sporządzono projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko;
- 4) udostępniono w BIP Urzędu Gminy Człuchów projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko;
- 5) wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektu planu ogólnego oraz uzyskano odpowiedzi na te wystąpienia;
- 6) udostępniono w BIP Urzędu Gminy Człuchów projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i wykazem wniosków, o którym mowa w art. 8k ust. 1 ustawy;
- 7) ogłoszono, w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy, o rozpoczęciu konsultacji społecznych w dniach od ... do ..., a następnie wprowadzono zmiany do projektu planu ogólnego wynikające z tych konsultacji;
- 8) ponowiono w niezbędnym zakresie czynności, o których mowa w pkt 4, pkt 5 lit. b i pkt 6 lit. b ustawy;
- 9) udostępniono w BIP Urzędu Gminy Człuchów projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy.

Projekt planu ogólnego gminy w przedstawionym w niniejszej uchwale kształcie został przez Wójta Gminy Człuchów przekazany radzie gminy wraz z raportem z konsultacji społecznych, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy.

### **3. Wstęp**

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

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

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

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

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.

#### 4. 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 w 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 wrysów (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	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni

			obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni 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.

Gmina wiejska Człuchów jest położona w południowo-zachodniej części województwa pomorskiego, w powiecie człuchowskim, na obszarze Pojezierza Krajeńskiego. Jej układ przestrzenny ma specyficzny, „pierścieniowy” charakter, ponieważ gmina bezpośrednio otacza miasto Człuchów, które pełni funkcje ponadlokalnego ośrodka usług, pracy i edukacji dla okolicznych miejscowości. W ujęciu administracyjnym gmina graniczy z miastem Człuchów oraz sąsiednimi gminami powiatu, w tym Rzeczenicą i Przechlewem, a także z gminami miejsko wiejskimi Debrzno i Czarne.

Otoczenie miasta Człuchów jest strefą najsilniejszej koncentracji procesów osadniczych i inwestycyjnych. Wynika to z dostępności usług miejskich oraz powiązań komunikacyjnych regionu, w tym przebiegu ważnych tras drogowych, które krzyżują się w rejonie Człuchowa, wzmacniając jego rolę jako węzła obsługi ruchu i lokalizacji aktywności gospodarczych. W praktyce przekłada się to na presję na dogęszczanie i porządkowanie zabudowy w miejscowościach położonych najbliżej granic miasta, przy jednoczesnej potrzebie ochrony krajobrazu jeziorno-leśnego, który współtworzy tożsamość tej części Pojezierza Krajeńskiego.

Zagospodarowanie terenów wiejskich gminy ma w przeważającej mierze charakter rolniczo osadniczy, z siecią wsi i sołectw o zróżnicowanej skali, m.in. Rychnowy, Sieroczyn, Skarszewo, Stołczno oraz Wierzchowo i Wierzchowo Dworzec. Jednocześnie istotnym komponentem struktury funkcjonalno przestrzennej są rozległe tereny przyrodnicze Pojezierza, obejmujące lasy, jeziora i obszary rekreacyjne, w tym wskazywane w materiałach gminnych miejsca o walorach ochronnych, jak rezerwat „Sosny” w Sieroczynie. Taki układ sprzyja utrzymaniu mozaiki pól uprawnych, łąk i kompleksów leśnych, a także rozwojowi funkcji wypoczynkowych w sąsiedztwie akwenów i terenów leśnych.

W kontekście polityki przestrzennej terenów wiejskich istotne jest, że gmina w wielu obszarach korzysta z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jako narzędzia porządkowania rozwoju, zwłaszcza tam, gdzie występuje presja inwestycyjna związana z bliskością miasta Człuchów oraz głównych ciągów komunikacyjnych. W praktyce oznacza to większą przewidywalność zasad lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, lepszą ochronę terenów rolnych oraz sprawniejsze rozstrzyganie konfliktów funkcjonalnych na styku wsi i miasta. Na tym tle rolnictwo pozostaje kluczową funkcją gospodarczą obszarów wiejskich, a wyzwaniem planistycznym jest takie kierowanie rozwojem, aby nowe zainwestowanie wzmacniało układ osadniczy i infrastrukturę wsi, zamiast rozpraszać zabudowę w krajobrazie rolniczo leśnym Pojezierza Krajeńskiego.

Gmina Człuchów jest postrzegana jako atrakcyjny rejon inwestowania, w dużej mierze korzystający z bliskości dwóch miast o znaczeniu ponadlokalnym, Człuchowa i Chojnic. Położenie pomiędzy tymi ośrodkami zapewnia dostęp do rozwiniętego rynku pracy, zaplecza usług publicznych, edukacji ponadpodstawowej oraz infrastruktury handlowej i społecznej. Układ komunikacyjny regionu sprzyja codziennym dojazdom, co wzmacnia funkcję osiedleńczą gminy jako zaplecza mieszkaniowego dla obu miast. Istotnym czynnikiem podnoszącym atrakcyjność inwestycyjną gminy jest także bezpośrednie sąsiedztwo zaplecza wypoczynkowego rejonu jezior Borów Tucholskich, obejmującego liczne akweny, kompleksy leśne oraz obszary o wysokich walorach przyrodniczych i rekreacyjnych. Połączenie dostępności miejskich funkcji Człuchowa i Chojnic z możliwością korzystania z oferty turystycznej i rekreacyjnej Borów Tucholskich tworzy korzystne warunki zarówno dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej, jak i działalności usługowej, w tym usług związanych z turystyką, rekreacją i wypoczynkiem.

W planie ogólnym gminy Człuchów wyznaczono łącznie 897 stref planistycznych, obejmujących obszar w granicach gminy Człuchów.

**Tabela 2: Zestawienie statystyczne stref planistycznych w planie ogólnym gminy Człuchów**

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Ilość wydzielonych stref	Powierzchnia całkowita	
				[ha]	[%]
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	34	67.6439	0.19
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	226	848.4861	2.35
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	338	573.2571	1.59
4	SU	strefa usługowa	80	119.1277	0.33
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	-	-	-
6	SP	strefa gospodarcza	22	150.706	0.42
7	SR	strefa produkcji rolniczej	10	58.3712	0.16
8	SI	strefa infrastrukturalna	5	29.6198	0.08
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	53	105.507	0.29
10	SC	strefa cmentarzy	9	4.7712	0.01
11	SG	strefa górnictwa	3	146.3326	0.4
12	SO	strefa otwarta	98	33725.5119	93.33
13	SK	strefa komunikacyjna	19	307.3464	0.85

Największy procentowy udział wśród wydzielonych stref zajmuje strefa otwarta. Wynika to z obecnej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz aktualnego 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 przeważającą część gminy. Związana jest z występowaniem na terenie gminy rozbudowanego przyrodniczego, w tym systemu obszarów chronionych, na który składają się: rezerваты przyrody, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, użytki ekologiczne, pomniki przyrody oraz występowanie gleb o wysokiej przydatności rolniczej (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 i komunikacji.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną zlokalizowana jest w miejscowościach – Barkowo, Biskupnica, Bukowo, Chrząstowo, Dębica, Głędowo, Jęczniki Wielkie, Kiełpin, Kołdowo, Krępsk, Nieżywiec, Polnica, Płonica, Rychnowy, Stołczno i Wierzchowo. W strefie znalazły się istniejące zespoły zabudowy wielorodzinnej, budynków jednorodzinnych znajdujących się w ich sąsiedztwie, a także zespoły garaży oraz tereny ogrodów działkowych. W strefie dopuszcza się rozwój nowej zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej, terenów zieleni, ogrodów działkowych. Na pozostałych terenach gminy nie określa się stref dla nowej zabudowy wielorodzinnej. W zakresie nowych terenów objętych strefą zabudowy wielorodzinnej planuje się w gminie uzupełnienie istniejących zespołów.

Strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną objęto zdecydowaną większość terenów mieszkaniowych w gminie. W strefie możliwe jest lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej w różnej formie: wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej, zabudowy usługowej, a także miejscami letniskowej oraz terenów komunikacji, infrastruktury, zieleni, ogrodów działkowych, itp., zgodnie z profilem podstawowym i

dotychczasowym w strefie. Do tej strefy zaliczono również niektóre zabudowania zagrodowe, które obecnie zaprzestały pełnić funkcje produkcji rolniczej lub są w fazie przekształceń w kierunku pozarolniczym. Strefę określono zarówno dla terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jak i terenów dotychczas nie objętych miejscowymi planami.

Strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową objęto zabudowę mieszkaniową na wsi, związaną z produkcją rolniczą oraz z mieszkalnictwem na terenach wiejskich oraz w układach rozproszonych. W strefie możliwa jest kontynuacja i rozwój istniejącej zabudowy rolniczej, w tym jej wymiana w procesie technicznego następstwa budynków, a także, o ile spełnione będą warunki lokalizowania budynków określone w przepisach odrębnych, budowa nowych budynków mieszkalnych, gospodarczych, hodowlanych i budowli rolniczych.

Strefą usługową objęto przede wszystkim tereny usług publicznych takich jak szkoły, świetlice, zakłady opieki zdrowotnej, podlegające odrębnym normom w zakresie ochrony akustycznej i nie związane ze stałym pobytom ludności, a także tereny handlowe. Podobnie jak w dotychczas obowiązującym planie miejscowym wyznaczono dużą strefę usługową w miejscowości Sieroczyn oraz zrezygnowano ze strefy usług w rejonie Parku Inwestycyjnego, w celu umożliwienia sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z funkcjami mieszkalnictwa jednorodzinnego.

Strefa gospodarcza obejmuje istniejące zespoły zabudowy produkcyjnej i nie wyznacza się istotnych zmian w tym zakresie w stosunku do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Inwestycje o charakterze produkcyjnym prowadzone będą nadal przede wszystkim w miejscowościach Barkowo, Głędowo, Jaromierz, Jęczniki Wielkie, Kiełpin, Kołdowo, Polnica, Rychnowy, Sieroczyn oraz Wierzchowo. Największą pod względem powierzchni strefę przemysłową utrzymuje się w Zagórkach w ramach funkcjonującej Pomorskiej Strefy Ekonomicznej.

Strefę produkcji rolniczej, obejmująca istniejące tereny wielkotowarowej produkcji rolnej, wyznaczono w obrębie dawnych folwarków oraz zakładów rolnych w miejscowościach Biskupnica, Brzeźno, Bukowo, Dębica, Jaromierz, Jęczniki Wielkie, Kiełpin, Krępsk, Nieżywiec oraz Płonica, z zamiarem umożliwienia ich rewitalizacji, reinwestycji i wzmocnienia działalności.

Strefa cmentarzy obejmuje istniejące tereny cmentarzy czynnych. Strefa górnictwa została wyznaczona na istniejącym terenie górnictwem w miejscowościach Nieżywiec i Rychnowy.

Strefa zieleni i rekreacji obejmuje przede wszystkim tereny ogrodów działkowych, podkreślając ich znaczenie dla lokalnej społeczności oraz wolę zachowania w niezmiennym kształcie, określonym przez profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy strefy. Funkcje terenów zieleni urządzonej i naturalnej są dostępne w ramach każdej ze stref niezależnie od ujęcia ich w strefie zieleni i rekreacji.

Strefa komunikacji została wyznaczona dla terenów kolejowych oraz dróg krajowych i wojewódzkich w klasach drogi głównej i drogi głównej ruchu przyspieszonego.

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

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

W planie ogólnym gminy Człuchów wyznaczono strefy planistyczne w oparciu o aktualne ich zagospodarowanie i użytkowanie jak i planowane przeznaczenie terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W niektórych przypadkach uwzględniono wydane decyzje o warunkach, które znajdowały się w sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy, a także luki w zabudowie. Oprócz istniejącego zagospodarowania wzięto pod uwagę odpowiadające im tereny niezainwestowane w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także luki w zespołach zabudowy w obrębie danej strefy.

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

**Możliwości wyznaczania stref oznaczonych symbolami SW – strefy zabudowy wielofunkcyjnej z zabudową wielorodzinną, SJ – strefy zabudowy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodziną, 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

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 = 4 501 osoby. Jednocześnie nie stwierdza się możliwości określenia wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, ponieważ w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892 ze zm.) nie określono szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie określa, że gmina posiada zapotrzebowanie na poziomie 142% 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:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) 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 zbliżona do zera. 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 40%), co pozwoliło uzyskać maksymalną dostępną powierzchnię zabudowy w ramach zidentyfikowanych terenów niezabudowanych (około 647 ha). Drugim krokiem było wyliczenie powierzchni użytkowej uwzględniającej intensywność zabudowy. Do obliczenia na tym etapie wykorzystano: maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednej działki, przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania w danej jednostce oraz średnią intensywność zabudowy. Uzyskaną na etapie drugim powierzchnię podzielono przez maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednej działki, a wynik działania pomnożono przez przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania (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 przeciętnej powierzchni użytkową mieszkania na 1 osobę w gminie.

**Tabela 3: Chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie w gminie Człuchów**

Powierzchnia terenów mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz luk w zabudowie w strefach planistycznych	Szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań w terenach mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz 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 <sup>2</sup> ]	[osoby]	[%]
647,33	147 592	5 161	111
w tym na terenach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego			
87,48	29 288	1 013	-

W efekcie wykonanych obliczeń uzyskano chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie w strefach planistycznych na obszarze gminy, w liczbie 5161 osób. Istnieje wiele przesłanek, których powyższy model, oparty o metodykę z wiązaną 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 = 4 501 osoby oraz chłonność terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie = 5161 osób), tym samym suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie stanowi 111% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Oznacza to, że suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, zatem dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, na tych obszarach.

Wysoki stosunek zapotrzebowania do chłonności wynika przede wszystkim z licznych obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie, które obejmują znaczną ilość terenów mieszkaniowych a nie zostały dotychczas zabudowane. Ponieważ stanowią one podstawową rezerwę zasobu terenów rozwojowych gminy w zakresie mieszkalnictwa, wynik 111% daje niewielkie możliwości wyznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową.

#### **5. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym**

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

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

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

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

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.

## **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 wrysów (Dz. U. poz. 2758 ze zm.);
- 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 przestrzenni 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 jednorodziną, 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 4: Zestawienie charakterystycznych gminnych standardów urbanistycznych w planie ogólnym gminy Człuchów**

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	60	12-14	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	1,2	50	11	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	1,2	40	15	40
strefa usługowa	2,0	60	14-20	30
strefa gospodarcza	2,0	80	15	20
strefa produkcji rolniczej	1,5	60	15	30
strefa infrastrukturalna	-	-	-	20
strefa zieleni i rekreacji	-	-	-	50
strefa cmentarzy	-	-	-	30
strefa górnictwa	-	-	-	-
strefa otwarta	-	-	-	-
strefa komunikacyjna	-	-	-	-

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

Wyznaczając parametry zabudowy i zagospodarowania terenów w strefach planistycznych bazowano na analizie przestrzennej obiektów kubaturowych na terenie gminy Człuchów oraz na istniejących bazach danych dotyczących zagospodarowania terenów, w szczególności warstwach ewidencji gruntów i budynków. Analizowane były szczegółowo: wysokość istniejącej zabudowy, stopień pokrycia działek powierzchnią biologicznie czynną, intensywność zabudowy. Na tej podstawie dobierane były parametry w taki sposób, aby nie zaburzyć w szczególności historycznych układów urbanistycznych. Ponadto dążono do tego, aby zachować akcenty krajobrazowe obiektów zabytkowych – kościołów, uwzględnić lokalizację oraz charakter obiektów

zabytkowych, cennych obiektów architektonicznych, zachować panoramy widokowe, w szczególności od strony jezior i zbiorników wodnych, zachować przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe. Jednocześnie należy podkreślić, iż parametry te dobierano w taki sposób, aby nie pomniejszały praw nabytych w postaci możliwości kształtowania zabudowy według parametrów zawartych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Parametry zawarte w gminnym katalogu stref planistycznych, co do zasady nie stoją w kolizji z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i w tym zakresie nie wymuszają ich zmian.

W myśl przepisów ustawy gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do następujących obiektów infrastruktury społecznej szkoły podstawowej oraz obszarów zieleni publicznej. Wprowadzenie standardów dostępności infrastruktury społecznej wiąże się z obowiązkiem zapewnienia dostępu do szkoły podstawowej i obszarów zieleni publicznej, przez co rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż 1500 m w miastach albo 3000 m poza miastami, od tych obiektów. Rozmieszczenie obiektów szkolnych i parków publicznych w pobliżu centrum oraz w głównych miejscowościach gminy wypełnia warunek dostępności infrastruktury społecznej w obrębie jej granic. Nie zachodzą zatem przesłanki do wprowadzania w planie ogólnym gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej ponieważ przepisy te, w stanie dzisiejszego i planowanego zagospodarowania gminy Człuchów, 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**

Uchwałą nr XXXIV.397.2021 Rady Gminy Człuchów z dnia 22 października 2021 roku została przyjęta Strategia Rozwoju Gminy Człuchów na lata 2021-2028. Strategia rozwoju zawiera model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy wraz z ustaleniami i rekomendacjami dla kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej. W kształtowaniu układu przestrzennego i społeczno-gospodarczego gminy dominującą rolę odgrywa położenie administracyjne. Z jednej strony graniczy bezpośrednio z miastem Człuchów, a z drugiej znajduje się w bliskiej odległości od miasta Chojnice. Oba miasta pełnią funkcję lokalnych centrów usługowych, handlowych i gospodarczych. Położenie to sprawia, że gmina pełni funkcję zaplecza mieszkaniowego, w którym dynamicznie rozwijają się procesy suburbanizacji, szczególnie w obrębie miejscowości położonych najbliżej granic miejskich. Przestrzennie gmina charakteryzuje się mozaikową strukturą użytkowania terenu – z dominacją terenów rolniczych, lasów oraz zabudowy jednorodzinnej o rozproszonej strukturze w strefach peryferyjnych.

Ponadto bliskość ważnych szlaków komunikacyjnych – w tym dróg krajowych nr 25 oraz 22 oraz linii kolejowej łączącej Człuchów z Chojnicami – sprzyja rozwojowi osadnictwa i lokalizacji nowych inwestycji, zwłaszcza wzdłuż głównych ciągów drogowych. Na terenie gminy wyodrębnić można także tereny przeznaczone pod rozwój funkcji produkcyjno-usługowych oraz rekreacyjnych, co świadczy o jej wielofunkcyjnym charakterze przestrzennym.

Ponadto w obowiązującej strategii rozwoju gminy wskazano konkretne obszary przeznaczone do rozwoju określonych funkcji. Wskazano, iż:

- rozwój zabudowy mieszkaniowej powinien być skupiony głównie w miejscowościach: Sieroczyn, Dąbki, Piaskowo, Głędowo, Kiełpin, Rychnowy, Nieżywieć, Brzeźno, Wierzchowo Dworzec,
- ważnym elementem struktury gminy Człuchów jest infrastruktura komunikacyjna, która wymaga modernizacji – w szczególności dotyczy to drogi wojewódzkiej nr 201 oraz dróg powiatowych prowadzących do miejscowości Nieżywieć, Skarszewo, Dobojewo i Wierzchowo-Dworzec. Istotnym celem jest również rozładowanie ruchu kołowego w mieście Człuchów poprzez budowę obwodnicy,
- obszary w południowo-wschodniej części gminy są predysponowane do rozwoju odnawialnych źródeł energii,
- tereny o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych, szczególnie w okolicach Krępska, Polnicy, Czarnoszyc, Głędowa i Rychnów, powinny być nastawione na rozwój infrastruktury turystycznej i okołoturystycznej.

Zaplanowany układ przestrzenny zakłada koncentrację nowych inwestycji w sąsiedztwie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, co sprzyja zrównoważonemu rozwojowi przestrzennemu i społecznemu gminy.

Strategia rozwoju gminy nie określa nowych kierunków rozwoju przestrzennego oraz nie wymienia możliwości określenia wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową 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.

W zakresie zgodności ze Strategią Rozwoju Gminy, plan ogólny wprowadza strefy planistyczne, które są spójne z podziałem funkcjonalnym wskazanym w Strategii oraz nie pozostają w sprzeczności z przyjętą w niej strukturą funkcjonalno-przestrzenną gminy Człuchów. Strefy planistyczne określone w planie ogólnym odpowiadają założeniom modelu funkcjonalno-przestrzennego, co zapewnia ich zgodność zarówno z aktualnymi potrzebami, jak i z długofalowymi kierunkami rozwoju. Ponadto realizacja celów strategicznych nie wymaga tworzenia odrębnych, szczegółowych stref planistycznych w ramach planu ogólnego – ustalenia planu ogólnego gminy umożliwiają realizację celów zapisanych w strategii rozwoju i nie stoją z nimi w sprzeczności.

## **7.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego**

Uchwałą nr 318/XXX/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r. Sejmik Województwa Pomorskiego uchwalił plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 14 lutego 2016 r., poz. 603). Gmina Człuchów pozostaje pod silnym wpływem ośrodków miejskich Człuchowa i Chojnic, które są typowane do stworzenia bicentrycznego ośrodka subregionalnego, promieniującego na znaczną część województwa pomorskiego oraz na obszary stykowe sąsiednich województw. Kluczowe dla przyszłego rozwoju gminy jest tworzenie nowych oraz uzupełnianie istniejących powiązań społecznych i przestrzennych pomiędzy miastem a gminą.

W planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego wskazano, iż teren gminy Człuchów stanowi:

- obszar peryferyjny, z uwagi na położenie w zachodniej części regionu, na obszarach o charakterze rolniczym;
- teren regresu społecznego i gospodarczego;
- obszar zidentyfikowanych zaniedbań w infrastrukturze technicznej na terenach wiejskich;
- teren położony w zasięgu chronionej zlewni Brdy, w dorzeczu Wisły (większa część północno-wschodnia) oraz w zlewni Gwdy, w dorzeczu Odry (południowo-zachodni fragment);
- obszar o przeciętnych walorach dziedzictwa kulturowego.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych uwzględniono kluczowe ustalenia wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego, które istotne są dla obszaru gminy Człuchów. W szczególności:

- kształtowanie struktur sieci osadniczej zgodnie z wymogami ładu przestrzennego,
- kształtowanie zrównoważonej struktury funkcjonalno-przestrzennej sieci osadniczej poprzez przyjęcie hierarchii określającej rangę i wynikającą z niej rolę poszczególnych ośrodków, w tym ośrodków lokalnych,

- kształtowanie miejskich obszarów funkcjonalnych, poprzez prowadzenie spójnej polityki przestrzennej i wzmacnianie wzajemnych powiązań (m.in. organizacyjnych, instytucjonalnych i infrastrukturalnych) na obszarach miast rdzeniowych oraz gmin w zasięgu ich funkcjonalnego otoczenia, z uwzględnieniem Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Chojnice-Człuchów,
- wykorzystanie w pierwszej kolejności obszarów istniejącego zagospodarowania oraz ograniczanie rozwoju osadnictwa na terenach otwartych,
- kształtowanie zwartych przestrzennie jednostek osadniczych,
- zapewnienie odpowiedniej dostępności terenów mieszkaniowych do: podstawowych usług publicznych, transportu zbiorowego, przestrzeni publicznych, w tym terenów otwartych,
- integracja rozwiązań planistycznych z gospodarowaniem zasobami wodnymi w obrębie zlewni,
- harmonijne kształtowanie przestrzeni rekreacyjnych i wypoczynkowych,
- zachowanie trwałości gruntów leśnych oraz cieków i zbiorników wodnych, zwłaszcza w granicach korytarzy ekologicznych,
- hierarchizacja sieci dróg oraz kształtowanie struktury ponadregionalnej i regionalnej sieci transportowej, z uwzględnieniem południowego korytarza transportowego,
- zachowanie i kształtowanie spójności regionalnego systemu ekologicznego, w skład którego wchodzi istniejące obszary chronione oraz obszary potencjalne do objęcia ochroną (cenne przyrodniczo), a także system płatów i korytarzy ekologicznych, który tworzą: korytarz ponadregionalny Dolin Wieprzy ze Studnicą i Brdą, korytarz regionalny Doliny Szczyry, korytarze subregionalne: Doliny Chrzastowej, Otoczenie doliny Kamionki, płat ekologiczny Borów Tucholskich,
- zachowanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej ekosystemów leśnych i dolinnych,
- zachowanie trwałości gruntów leśnych oraz naturalnych cieków i zbiorników wodnych w granicach korytarzy ekologicznych, przy jednoczesnym uwzględnieniu ich dotychczasowego gospodarczego wykorzystania.

Ponadto na terenie gminy Człuchów znajdują się inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- pakiet działań wzmacniających korytarz transportowy południowy - rozbudowa DW nr 188 na odcinku Człuchów – Debrzno (inwestycja zrealizowana),
- budowa, rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych powyżej 2.000 RLM, w tym aglomeracji Człuchów,
- budowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej wraz z budową układów tłocznych i modernizacją przepompowni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych powyżej 2.000 RLM, w tym aglomeracji Człuchów.

Wszystkie powyższe zalecenia, uwarunkowania zostały uwzględnione w wyznaczonych strefach planistycznych oraz nie stoją w sprzeczności z realizacją zadań zawartych w planie województwa. Ponadto

strefy planistyczne zostały wyznaczone w sposób eliminujący kolizje przestrzenne oraz zapewniający odpowiednie warunki i rezerwy terenu niezbędne do ich realizacji. W przypadku inwestycji, które nie mają charakteru inwestycyjnego, strefy planistyczne zostały określone zgodnie z kierunkami i zadaniami wskazanymi w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa. Z uwagi na ich specyfikę, nie zachodzi potrzeba wyznaczania ani utrzymywania rezerw terenowych pod przyszłe inwestycje.

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

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

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

Tabela 5: Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy oraz sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym gminy Człuchów

Art. 13b ust. 3 ustawy	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy	Sposób uwzględnienia
a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	Rezerwat Przyrody: Jezioro Sporackie, Jezioro Bardze Małe, Sosny; Obszar Chronionego Krajobrazu: Okolice Jezior Krępsko i Szczytno, Jezior Człuchowskich; Obszar Natura 2000: PLH220060 Las Wolność, PLH220059 Duży Okoń, PLH220056 Czerwona Woda pod Babilonem, PLH220066 Dolina Szczyry; 6 pomników przyrody.	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,	W obszarze zlewni rzeki Kamionka wyznaczono: - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego; - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat); - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat).	Uwzględniono w zakresie granic stref planistycznych. Obszary o szczególnym zagrożeniu powodzią raz na 100 lat oraz raz na 10 lat zostały włączone do strefy otwartej.
c) obszary gruntów zmeliorowanych,	Gmina nie otrzymała danych przestrzennych w standardzie zgodnym z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ (Dz. U. 2020 poz. 1165)	Wyznaczenie stref planistycznych nie stoi w sprzeczności z możliwością dalszego funkcjonowania urządzeń melioracji wodnych oraz sieci rowów i drenów. W każdej ze stref istnieje możliwość lokalizowania terenów infrastruktury technicznej.
d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,	Występują 23 tereny w północnej, północno-zachodniej i południowo-wschodniej części gminy. Związane są one przeważnie ze zboczami dolin cieków i brzegami jezior Gostudno i Krępsko.	Tereny zagrożone ruchami masowymi włączono do strefy otwartej.
e) strefy ochronne ujęć wody,	Strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód komunalnych w ramach Stacji uzdatniania wody	Strefy ochronne włączone w strefę infrastrukturalną.
f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,	Nie występują	-

g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,	6 aktualnych obszarów i terenów górniczych w miejscowościach: Zagórki, Krzyżanki, Nieżywiec, Rychnowy.	Włączono do strefy górnictwa.
h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,	12 złóż w miejscowościach: Krzyżanki, Nieżywiec, Polnica, Zagórki. Kredy, piaski i żwiry.	Włączono do strefy otwartej.
i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,	Nie występują	-
j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,	Zabytki wpisane do księgi A rejestru zabytków - 8 obiektów. Gminna ewidencja zabytków - 99 obiektów	Dobór stref planistycznych oraz parametrów zabudowy zawartych w gminnych standardach urbanistycznych uwzględnia ochronę dominant krajobrazowych obiektów zabytkowych, nie narusza ich zabytkowego charakteru oraz zapewnia ochronę stref ekspozycji zabytków oraz osi widokowych.
k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,	Nie występują	-
l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,	Tereny zamknięte na podstawie decyzji Ministra Obrony: nie występują; Tereny zamknięte na podstawie decyzji Ministra Infrastruktury: na liniach kolejowych 210, 413	Tereny komunikacji kolejowej włączono do strefy komunikacyjnej.
m) obszary ograniczonego użytkowania,	Nie występują	-
n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,	Nie występują	-
o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,	Nie występują	-
p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,	Nie występują	-
q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,	Na terenie gminy występują grunty rolne klas III, IIIa, IIIb oraz grunty leśne Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego "Lasy Państwowe", podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82). Zgodnie z art.7 ust. 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych - tereny klas I-III objęte OUZ nie wymagają zgody na wyłączenie.	W przypadku, gdy gmina przystąpi do sporządzenia planów miejscowych na podstawie planu ogólnego, zajdzie możliwość uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Tylko w procedurze sporządzania miejscowych planów możliwe jest uzyskanie zgody lub odmowy w tym zakresie, zatem plan ogólny, poprzez swoje ustalenia, nie stoi na przeszkodzie przyszłym decyzjom gminy w tym zakresie.

		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 umożliwi 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 gminy Człuchów 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 wyznaczenia 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 940/360/18 z dnia 4 września 2018 roku Zarząd Województwa Pomorskiego przystąpił do sporządzenia projektu Audytu krajobrazowego województwa pomorskiego. Na dzień uchwalenia planu ogólnego gminy Człuchów Zarząd Województwa Pomorskiego uchwałą nr 377/79/25 z dnia 1 kwietnia 2025 roku przyjął drugi projekt Audytu Krajobrazowego Województwa Pomorskiego. Obecnie trwa procedura formalno-prawna poprzedzająca przyjęcie projektu audytu przez Sejmik Województwa Pomorskiego.

## **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 2024 r. poz. 54 ze zm.)**

Zgodnie z art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.) określając ustalenia planu ogólnego gminy zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska. Opracowanie ekofizjograficzne do planu ogólnego gminy Człuchów, służące temu celowi, zostało sporządzone z zachowaniem wspomnianego przepisu ustawy prawo ochrony środowiska oraz zgodnie z zakresem i stopniem szczegółowości, określonym w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. Nr 155, poz. 1298).

Poza opisem stanu środowiska gminy oraz uwarunkowań środowiskowych, będących podstawą delimitacji regionalizacji uwarunkowań środowiskowych w skali gminy, w opracowaniu ekofizjograficznym określono przydatność poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych, z uwzględnieniem potencjalnych konfliktów przestrzennych i środowiskowych.

Rozwój przestrzenny gminy został oparty o istniejące zasoby środowiska, które mimo wieloletniej presji urbanizacyjnej i rolniczej zachowały wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe.

Na terenie gminy Człuchów kluczowe powiązania strukturalno-funkcjonalne realizowane są poprzez system dolin rzecznych, w szczególności doliny rzeki Brdy i jej dopływów: Kamionki, Czerwienicy, a także Szczyry i Chrzastawy, wraz z licznymi jeziorami i zbiornikami wodnymi. Istotną rolę pełnią także torfowiska i tereny podmokłe, z których największe zlokalizowane są w północnej części gminy, a mniejsze rozproszone są na wysoczyznach morenowych. Uzupełnieniem systemu przyrodniczego są rozległe kompleksy leśne, które w powiązaniu z wodami powierzchniowymi lokalne i regionalne korytarze ekologiczne o dużym znaczeniu dla zachowania bioróżnorodności i równowagi środowiskowej. Dodatkowo gmina, dzięki malowniczym dolinom rzecznych, mozaice siedlisk wodno-leśnych oraz urozmaiconej rzeźbie terenu, charakteryzuje

się wysokimi walorami krajobrazowymi, sprzyjającymi rozwojowi rekreacji i turystyki przyrodniczej. Nie ulega wątpliwości, że zagospodarowanie wskazanych terenów powinno być jednoznacznie podporządkowane funkcji środowiskowej, z wykluczeniem intensywnego zainwestowania, które mogłoby zakłócić równowagę przyrodniczą. Ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska oraz wskazanie obszarów, na których ograniczenia te występują, wynikają z rangi zasobów naturalnych oraz walorów przyrodniczych i krajobrazowych lub statusu prawnego zasobów przyrody podlegającej ochronie.

Do obszarów, które powinny podlegać ochronie przed zmianą użytkowania należą elementy systemu przyrodniczego gminy, w tym torfowiska, doliny rzeczne, lasy oraz siedliska cenne przyrodniczo. Przepisy aktów regulujących funkcjonowanie obszarów chronionych zostały szczegółowo przeanalizowane i uwzględnione poprzez przypisanie tym terenom odpowiednich stref planistycznych, ograniczających możliwość intensywnego zainwestowania oraz zapewniających zachowanie ich funkcji przyrodniczych i krajobrazowych. Ograniczenia w zagospodarowaniu wynikają z pełnionych przez nie funkcji w środowisku. Wszelkie planowane działania rozwojowe w ich pobliżu nie mogą zagrażać ich wartościom przyrodniczym i krajobrazowym. Ustalenia Planu ogólnego nie zwalniają z obowiązywania przepisów odrębnych w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych, a także okazów flory, grzybów i fauny objętych ochroną gatunkową.

Podział gminy na strefy planistyczne uwzględnia uwarunkowania zmierzające do zachowania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska, co jest kluczowym elementem planowania przestrzennego. Strefy planistyczne wraz ze wskazanymi profilami funkcjonalnymi uwzględniają:

- zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych, w szczególności ponadregionalnego korytarza doliny Brdy, regionalnego korytarza Szczyry i lokalnych ciągów ekologicznych wzdłuż pozostałych cieków, poprzez niedopuszczenie do realizacji intensywnej zabudowy, lokalizowania ogrodzeń oraz innych barier mogących utrudniać migrację dzikiej fauny;
- ograniczenia zainwestowania w strefach ekotonowych (na granicy lasu i terenów otwartych);
- ochronę zasobów wodnych i krajobrazowych związanych z licznie występującymi jeziorami (ponad 20 akwenów), które odgrywają kluczową rolę w retencji wód, podtrzymaniu lokalnej bioróżnorodności, ale również rozwoju funkcji rekreacyjnych i turystycznych;
- utrzymanie zwartej struktury kompleksów leśnych, pełniących istotne funkcje retencyjne, filtracyjne, klimatyczne oraz krajobrazowe, zwłaszcza w kontekście adaptacji do zmian klimatu i ochrony różnorodności biologicznej;
- utrzymanie naturalnej roślinności w dolinach cieków, w sąsiedztwie jezior i obszarów bagiennych, jako ostoi rzadkich i chronionych gatunków flory i fauny oraz regulatorów mikroklimatu i warunków siedliskowych;
- utrzymanie funkcji przyrodniczych i przeciwpowodziowych w dolinie Kamionki (dopływ Brdy);
- ochronę gleb o najwyższych walorach użytkowych (III klasy bonitacyjnej), skoncentrowanych w południowej i wschodniej części gminy;

- ochronę krajobrazu kulturowego gminy, obejmującego historyczne układy osadnicze, zespoły dworsko-parkowe m.in. w Krępsku, Jaromierzu, Wyczechach i Sieroczynie, tradycyjną zabudowę zagrodową, cmentarze oraz obiekty sakralne, jako elementy tożsamości kulturowej Ziemi Człuchowskiej;
- utrzymanie niskiej intensywności zabudowy na obszarach o wysokich walorach krajobrazowych, zwłaszcza w otoczeniu doliny rzeki Brdy i jej dopływów, w pobliżu jezior, torfowisk oraz mozaikowych kompleksów leśnych, z zachowaniem ciągłości widokowej oraz lokalnych dominant krajobrazowych;
- zachowanie terenów otwartych, pełniących funkcje buforowe pomiędzy obszarami przyrodniczymi i zabudowanymi, wspierające ochronę bioróżnorodności i spójność krajobrazową.

Wyznaczenie stref planistycznych uwzględnia także:

- rozwój nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zlokalizowanych głównie w sąsiedztwie miasta Człuchów oraz obrębie istniejących miejscowości, w sposób zwarty i spójny z obecnym układem osadniczym, co ogranicza rozpraszanie zabudowy i presję na obszary przyrodnicze;
- wspieranie funkcji turystyczno-rekreacyjnej, opartej o walory przyrodnicze dolin rzecznych oraz liczne jeziora i kompleksy leśne, z zachowaniem zasad ochrony środowiska i ekspozycji krajobrazu;
- rozwój przemysłu wydobywczego w oparciu o występowanie złóż kruszyw naturalnych, zlokalizowanych w okolicach miejscowości Rychnowy;
- rozwój działalności gospodarczej, szczególnie w sąsiedztwie miasta Człuchów oraz w okolicach miejscowości Rychnowy, Kiełpin, Wierzechowo, z uwzględnieniem istniejącej infrastruktury technicznej, dostępności transportowej, jak również potencjału do dalszego rozwoju lokalnych stref inwestycyjnych.

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

## 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.) 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).

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

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

Dane wejściowe statystyki publicznej publikowanej przez Główny Urząd Statystyczny przyjęto według stanu na dzień 27 lipca 2025 r.

Obliczenia:

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

1) prognozowana liczba mieszkańców w 2044 r. = 11 498 \* 5% = 12 073 mieszkańców

2) powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie w 2023 r.  $PUM_0 = 308\,943 \text{ m}^2$

3) prognozowana powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca na 2043 r.

Wg GUS:  $P_{-10} = 22,5 \text{ m}^2$ ; Wg GUS:  $P_{-20} = 19,8 \text{ m}^2$

wariant 1 obliczenia:  $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 40,8 \text{ m}^2$ ;

wariant 2 obliczenia:  $P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 37,4 \text{ m}^2$

4) podstawienie do wzoru:

$$ZAP = 12\,073 - (308\,943 / 40,8) = 4\,501 \text{ osoby}$$

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

## 9. Część graficzna uzasadnienia

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

- Plansza 1 - prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego gminy oraz granic działek ewidencyjnych w skali 1:10 000,
- Plansza 2 - prezentacja graficzna obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania rozwoju, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy w skali 1:10 000.

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

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

Granice działek ewidencyjnych pochodzą ze zbioru danych bazy danych EGiB, z dnia 18.09.2024 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 Osłony Przeciwoświsiskowej
- 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 nieruchome (<https://usluga.zabytek.gov.pl>);
- obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne – nie występują w granicach gminy;
- tereny zamknięte i ich strefy ochronne – dane pozyskano z Ośrodka Dokumentacji geodezyjnej i Kartograficznej oraz z odpowiednich decyzji resortowych;
- obszary ograniczonego użytkowania – nie występują w granicach gminy;
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji – dane pozyskano ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji – dane pochodzą ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją – nie występują w granicach gminy;
- grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne – dane pozyskano w bazy danych Ewidencji Gruntów i Budynków;
- zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – dane pozyskano z Główny Inspektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz z danych Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej;
- obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego – dane pozyskano z ewidencji (<https://sipam.gov.pl/geoserver/SIPAM/wfs>).

**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 - 5SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	60.0	12.0	30.0
6SW	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	14.0	30.0
7SW - 16SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	60.0	12.0	30.0
17SW	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
18SW - 24SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	60.0	12.0	30.0
25SW	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
26SW - 28SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	60.0	12.0	30.0
29SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.0	60.0	12.0	30.0
30SW - 34SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	60.0	12.0	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 - 161SJ	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
162SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	1.2	50.0	11.0	30.0
163SJ - 216SJ	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
217SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren wód, teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	1.2	50.0	11.0	30.0
218SJ - 226SJ	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 - 338SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	40.0
-------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------	-----	------	------	------

#### 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 - 12SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	60.0	14.0	30.0
13SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	60.0	20.0	30.0
14SU - 55SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	60.0	14.0	30.0
56SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	2.0	60.0	14.0	30.0
57SU - 80SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	60.0	14.0	30.0

#### Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SP

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SP - 6SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	80.0	15.0	20.0
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 - 9SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	80.0	15.0	20.0
10SP - 11SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	15.0	20.0
12SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	80.0	15.0	20.0
13SP - 14SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	15.0	20.0
15SP - 17SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	80.0	15.0	20.0
18SP - 20SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	15.0	20.0
21SP - 22SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		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 - 7SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	15.0	30.0
8SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	1.5	60.0	15.0	30.0
9SR - 10SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	15.0	30.0

#### Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SI

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

#### Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SN

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SN - 5SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
6SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji				50.0
7SN - 15SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
16SN	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 usług turystyki, teren zieleni naturalnej				50.0
17SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
18SN	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 nauki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej				50.0
19SN - 25SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
26SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki				50.0
27SN - 32SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
33SN	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

34SN - 35SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		50.0
36SN	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 usług turystyki	50.0
37SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług edukacji, teren usług gastronomii, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki	50.0
38SN - 41SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		50.0
42SN - 46SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji	50.0
47SN - 48SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		50.0
49SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji	50.0
50SN - 53SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		50.0

#### Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SC

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

#### Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy 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	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji				
2SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren produkcji, teren usług gastronomii, teren usług handlu, teren usług nauki, teren usług rzemieślniczych, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej				
3SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren produkcji, teren usług rzemieślniczych, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej				

#### 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	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					

2SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej
3SO - 32SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
33SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej
34SO - 98SO	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 - 19SK	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					