

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY BUKOWIEC



BUKOWIEC 2026 r.

Opracowanie:

AWJ Wojciech Jaworski

ul. Jarmużowa 3
85-410 Bydgoszcz

GŁÓWNY PROJEKTANT:

mgr inż. arch. Agnieszka Kujath-Jaworska

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

Spis treści

1.	INFORMACJE O PLANIE OGÓLNYM GMINY	4
2.	WSTĘP	6
3.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3.....	7
4.	MOŻLIWOŚCI WYZNACZANIA STREF OZNACZONYCH SYMBOLAMI SW – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ WIELORODZINNĄ, SJ – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ JEDNORODZINNĄ, SZ – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ	12
5.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM.....	16
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 kujawsko-pomorskiego..	23
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	28
7.5	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe .	29
7.6	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.)	31
8.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	34
9.	CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA.....	36
10.	ZESTAWIENIE GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH	38

1. INFORMACJE O PLANIE OGÓLNYM GMINY

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

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

2. WSTĘP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY BUKOWIEC

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

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

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

W planie ogólnym Gminy Bukowiec wyznaczono łącznie 736 stref planistycznych, obejmujących teren całej gminy.

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

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Ilość wydziałeń	Powierzchnia całkowita	
				[ha]	[%]
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	26	38.2868	0.35
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	245	331.4261	2.99
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	350	232.9831	2.10
4	SU	strefa usługowa	23	45.7634	0.41
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	-	-	-
6	SP	strefa gospodarcza	10	37.5122	0.34
7	SR	strefa produkcji rolniczej	4	19.0398	0.17
8	SI	strefa infrastrukturalna	4	2.4326	0.02
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	8	11.2230	0.10
10	SC	strefa cmentarzy	4	2.5639	0.02
11	SG	strefa górnictwa	-	-	-
12	SO	strefa otwarta	59	10339.6078	93.18
13	SK	strefa komunikacyjna	3	35.2632	0.32

Największy procentowy udział wśród wydzielonych stref zajmuje **strefa otwarta SO**. Jest to wynik obecnej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz pokrycia terenu, które w znacznym stopniu wpływają na sposób podziału przestrzeni. Strefa otwarta, obejmująca tereny niezabudowane, takie jak pola, łąki, lasy, wody, teren komunikacji, zieleni naturalnej czy tereny rekreacyjne, stanowi największą część gminy. Związana jest z występowaniem na terenie gminy rozbudowanego przyrodniczego systemu obszarów chronionych 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.

W gminie Bukowiec **strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW** obejmuje 26 wydziałeń o łącznej powierzchni 38,29 ha, co stanowi 0,35% obszaru gminy. Strefa ta obejmuje przede wszystkim centralne fragmenty miejscowości Bramka, Bukowiec, Franciszkowo, Gawroniec, Korytowo, Plewno, Poledno, Polskie Łąki, Przysiersk oraz Różanna. To tereny o największej koncentracji zabudowy i potencjale intensyfikacji funkcji mieszkaniowych. Występuje tu dobra dostępność do infrastruktury technicznej oraz usług publicznych – zwłaszcza w Bukowcu, pełniącym funkcję ośrodka gminnego. W planie ogólnym dopuszcza się rozwój zabudowy mieszkaniowej w formie bliźniaczej i szeregowej, przy zachowaniu ładu przestrzennego i powiązań komunikacyjnych z siecią dróg lokalnych. Strefa SW ma wspierać powstawanie nowych form zamieszkania, szczególnie dla osób przenoszących się z obszarów miejskich w kierunku gminy Bukowiec, która pełni funkcję zaplecza mieszkaniowego dla Świecia i Bydgoszczy.

Strefa SJ wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w gminie Bukowiec obejmuje 247 wydziałeń o łącznej powierzchni 326,23 ha, co stanowi około 2,94% powierzchni gminy. Zlokalizowana jest w miejscowościach Bramka, Branica, Bukowiec, Franciszkowo, Gawroniec, Korytowo, Krupocin, Plewno, Poledno, Polskie Łąki, Przysiersk, Różanna oraz Tuszyńki. Obejmuje

tereny o tradycyjnym, wiejskim układzie zabudowy, w których funkcja mieszkaniowa łączy się z usługami lokalnymi, rzemiosłem i działalnością nieuciążliwą dla otoczenia. Występuje tu zabudowa jednorodzinna wolnostojąca o zróżnicowanej intensywności, rozwijająca się głównie wzdłuż dróg powiatowych i gminnych. Strefa ta stanowi podstawowy obszar kształtowania lokalnej przestrzeni osadniczej i jest przewidziana do stopniowej dogęszczania, zwłaszcza w sąsiedztwie centrum Bukowca i większych wsi, takich jak Plewno czy Przysiersk. Celem ustaleń planu jest utrzymanie wiejskiego charakteru zabudowy, zapewnienie ładu przestrzennego oraz harmonijne włączenie nowej zabudowy w istniejącą strukturę osadniczą.

W gminie Bukowiec **strefa wielofunkcyjna z zabudową SZ** obejmuje 351 wydzieleń o łącznej powierzchni 230,55 ha, co stanowi 2,08% powierzchni gminy. Wyznaczono ją w miejscowościach Bramka, Branica, Bukowiec, Franciszkowo, Gawroniec, Korytowo, Krupocin, Plewno, Poledno, Polskie Łąki, Przysiersk, Różanna oraz Tuszyńki. Strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową objęto zabudowę mieszkaniową na wsi związanej z produkcją rolniczą oraz z mieszkalnictwem na terenach wiejskich, w tym w układach ulicowych zachowanych w starszych częściach poszczególnych wsi. W strefie dopuszcza się kontynuację i rozwój istniejących gospodarstw rolnych, ich modernizację oraz wymianę zabudowy w ramach technicznego następstwa obiektów. Możliwa jest także lokalizacja nowych budynków mieszkalnych i gospodarczych, o ile spełnione zostaną wymogi przepisów odrębnych dotyczących lokalizacji zabudowy. Strefa SZ zachowuje rolniczy charakter krajobrazu kulturowego gminy Bukowiec i stanowi podstawę utrzymania tradycyjnej struktury osadnictwa wiejskiego, jednocześnie pozwalając na jego zrównoważony rozwój w zgodzie z lokalnymi uwarunkowaniami przyrodniczymi i historycznymi.

W gminie Bukowiec **strefa usług SU** obejmuje 23 wydziały o łącznej powierzchni 45,76 ha, co stanowi około 0,4% powierzchni gminy. Strefą usługową objęto przede wszystkim tereny usług publicznych, takich jak szkoły, świetlice wiejskie, ośrodki zdrowia czy budynki administracji, które pełnią funkcje obsługi mieszkańców i nie są związane ze stałym pobytem ludności. Występują one głównie w miejscowościach Bramka, Bukowiec, Korytowo, Krupocin, Plewno, Poledno, Polskie Łąki, Przysiersk, Różanna i Tuszyńki.

W planie ogólnym utrzymano dotychczasowe lokalizacje usług publicznych oraz przewidziano możliwość uzupełniania ich o nowe obiekty o charakterze komercyjnym, w tym usługi społeczne, edukacyjne i rekreacyjne, wspierające rozwój lokalnych centrów wsi. Strefa SU umożliwia także kształtowanie funkcji usługowych wzdłuż głównych dróg, zwłaszcza w sąsiedztwie Bukowca jako ośrodka gminnego. Celem jej wyznaczenia jest poprawa dostępności usług w układzie przestrzennym gminy oraz stworzenie warunków do rozwoju drobnej przedsiębiorczości wiejskiej, przy zachowaniu standardów ochrony akustycznej i ładu przestrzennego charakterystycznego dla terenów wiejskich regionu Kociewia.

W gminie Bukowiec **strefa gospodarcza SP** obejmuje 10 wydzieleń o łącznej powierzchni 37,51 ha, co stanowi 0,34% powierzchni gminy. Strefa gospodarcza obejmuje istniejące zespoły zabudowy produkcyjnej i magazynowej, zlokalizowane głównie w miejscowościach Bukowiec, Krupocin, Plewno, Poledno, Polskie Łąki i Przysiersk. W planie ogólnym nie przewiduje się znaczących zmian przestrzennych w tym zakresie, koncentrując się na porządkowaniu funkcji i poprawie dostępności komunikacyjnej do terenów produkcyjnych. Strefa SP umożliwia rozwój działalności gospodarczej nieuciążliwej dla środowiska oraz modernizację istniejących zakładów, stanowiąc zaplecze ekonomiczne gminy i uzupełnienie lokalnego rynku pracy.

W gminie Bukowiec **strefa SN** obejmuje 8 wydzieleń o łącznej powierzchni 11,22 ha, co stanowi 0,10% powierzchni gminy. Strefa zieleni i rekreacji obejmuje przede wszystkim tereny ogrodów działkowych, zlokalizowane głównie w miejscowościach Bramka, Branica, Bukowiec i Przysiersk. Pełnią one istotną funkcję społeczną i krajobrazową, stanowiąc miejsca wypoczynku, rekreacji oraz integracji mieszkańców. Plan ogólny podkreśla znaczenie tych obszarów dla lokalnej społeczności oraz wolę ich zachowania w obecnym kształcie, zgodnym z przyjętym profilem funkcjonalnym strefy. Utrzymanie istniejących terenów zieleni i rekreacji ma na celu ochronę ciągłości ekosystemów i korytarzy przyrodniczych, a także poprawę jakości życia mieszkańców poprzez zapewnienie dostępu do terenów o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wprowadzenie niewielkich obiektów małej architektury, ścieżek pieszych i rowerowych, zgodnie z zasadą zachowania charakteru rekreacyjnego i otwartego krajobrazu gminy.

W gminie Bukowiec **strefa SK** obejmuje 3 wydzielenia o łącznej powierzchni 35,27 ha, co stanowi 0,32% powierzchni gminy. Strefa komunikacyjna została wyznaczona dla terenów drogi wojewódzkiej nr 240 łączącej Bukowiec ze Świeciem oraz Tucholą. Wyznaczenie strefy SK ma na celu ochronę i porządkowanie istniejącego układu komunikacyjnego oraz zapewnienie jego dalszej modernizacji, w tym rozbudowy skrzyżowań i węzłów oraz tworzenia nowych powiązań funkcjonalnych pomiędzy miejscowościami.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Na podstawie wzoru zawartego w §3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758 ze zm.) wyliczono, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyniesie ZAP = 500 osób. Jednocześnie nie stwierdza się możliwości określenia wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, ponieważ w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892 ze zm.) nie określono szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie określa, że gmina posiada zapotrzebowanie na poziomie 110% dzisiejszej liczby mieszkańców. Wyliczenie zapotrzebowania umożliwia wyznaczenie gminie przestrzeni budowlanej w planie ogólnym na terenach predysponowanych dla kolejnych mieszkańców. Szczegółowe wyliczenia zawarto w punkcie 8 uzasadnienia.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

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

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

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

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

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

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

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

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

Pierwszym etapem określenia chłonności terenów niezabudowanych była identyfikacja terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie. Tereny niezabudowane oraz luki w zabudowie uzyskano stosując analizę przestrzenną polegającą na 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 182 ha). Drugim krokiem

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

Tabela 3: Chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie w gminie Bukowiec

Powierzchnia terenów mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz tym luk w zabudowie w strefach planistycznych	Szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań w terenach mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz tym luk w zabudowie w strefach planistycznych z uwzględnieniem lokalnej intensywności zabudowy	Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców	Procent zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie
[ha]	[m ²]	[osoby]	[%]
181,49	16445	569	122

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

Nazwa Strefy:	Chłonność terenów niezabudowanych w granicach MPZP	Chłonność terenów niezabudowanych w granicach OUZ	Chłonność terenów niezabudowanych poza MPZP i OUZ	Chłonność terenów niezabudowanych
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - SJ	230	83	130	443
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną - SW	14	28	50	91
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową zagrodową - SZ	9	0	25	35
RAZEM	253	111	205	569

W efekcie wykonanych obliczeń uzyskano chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie w strefach planistycznych na obszarze gminy, w liczbie 569 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 = 500 osoby oraz chłonność terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie = 569 osób), tym samym suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie stanowi 122% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Oznacza to, że suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, zatem dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, na tych obszarach.

Gmina Bukowiec jest jedną z niewielu gmin o tak niskim zapotrzebowaniu na nową zabudowę. Przepisy pozwalają na wyznaczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową dla 110% obecnej liczby mieszkańców (średnio dla innych gmin około 125%). W planie ogólnym wykorzystano tę możliwość realizowania rozwoju zabudowy w gminie.

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

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

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

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

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

Tabela 5. Warunki wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w gminie

Całkowita powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy w gminie obliczona na podstawie §1 ust. 1	Maksymalna całkowita powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy w gminie, o którą można poszerzyć granice obszaru uzupełnienia zabudowy o którym mowa w §1 ust. 5	Powierzchnia, o którą poszerzono obszar uzupełnienia zabudowy w gminie o którym mowa w §1 ust. 5
[ha]	[ha]	[ha]
169,3	61,21	37,58

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

Na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego również wyznaczono 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 wyłącza 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 wyrysów (Dz. U. poz. 2758);
- 2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-7 ustawy;
- 3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów szczegółowych wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 ustawy.

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

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

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

Strefa planistyczna	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
	wskaźnik	[%]	[m]	[%]
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	1,7	50	13	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	1,2	50-60	11	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	1,2	40	15	30
strefa usługowa	1,5	60	15-30	30
strefa gospodarcza	2,0	80	15	30
strefa produkcji rolniczej	1,5	50	15	30
strefa infrastrukturalna	-	-	-	20
strefa zieleni i rekreacji	-	-	-	50
strefa cmentarzy	-	-	-	30
strefa górnictwa	-	-	-	-
strefa otwarta	-	-	-	-
strefa komunikacyjna	-	-	-	-

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

Wyznaczając parametry zabudowy i zagospodarowania terenów w strefach planistycznych bazowano na analizie przestrzennego obiektów kubaturowych na terenie gminy Bukowiec 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 Bukowiec, przy jej rozciągłości geograficznej, nie spotkałyby okoliczności, które mogłyby w jakikolwiek sposób regulować sposób wyznaczenia stref mieszkaniowych. Ewentualne wprowadzenie tych standardów mogłoby skutkować koniecznością reorganizacji lokalowej placówek oświatowych.

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

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

Na dzień uchwalenia Planu ogólnego Gminy Bukowiec obowiązuje „Strategia Rozwoju Gminy Bukowiec”, przyjęta uchwałą nr X/68/15 Rady Gminy Bukowiec z dnia 14 września 2015 r. Dokument ten stanowi podstawowe narzędzie polityki rozwoju gminy, określające kierunki działań w sferze społecznej, gospodarczej i przestrzennej, w tym model struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz rekomendacje dotyczące kształtowania ładu przestrzennego.

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

Na podstawie dokumentów planistycznych i strategicznych gminy Bukowiec można uzupełnić opis modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej o pełniejsze uzasadnienie i powiązania:

- Strefa wielofunkcyjna – obejmuje miejscowość Bukowiec jako centralny ośrodek administracyjny i usługowy oraz wsie o uzupełniających funkcjach, takich jak Przysiersk, Branica czy Poledno. W strefie tej koncentrują się procesy rozwoju osadniczego i gospodarczego, w tym rozwój usług publicznych, handlu oraz funkcji społecznych. Studium i strategia gminy wskazują, że właśnie tutaj zachodzi największa presja inwestycyjna i potrzeba wzmocnienia układu komunikacyjnego.
- Strefa rolniczo-osadnicza – obejmuje tereny rolnicze o utrwalonym układzie zabudowy, zwłaszcza w sołectwach takich jak Różanna, Budyń czy Tuszyńki. Obszar ten łączy funkcję produkcji rolnej z możliwością rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej w bezpośrednim powiązaniu z rolnictwem. Studium podkreśla konieczność ochrony wysokiej klasy gleb oraz wsparcia gospodarstw rolnych w modernizacji i przetwórstwie.
- Strefa rolniczo-ekologiczna – wyznaczona została w dolinach cieków i na obszarach podmokłych, m.in. w dolinie rzeki Prusiny i w rejonie Polskich Łąk oraz Gawrońca. Są to tereny predysponowane do rolnictwa ekstensywnego i produkcji rolnej przy zachowaniu walorów środowiskowych i krajobrazowych. Studium wskazuje je jako kluczowe dla retencji wód i korytarzy ekologicznych, co ma szczególne znaczenie w adaptacji do zmian klimatu.

- Strefa leśna – obejmuje zwarte kompleksy leśne, w tym obszary w południowej części gminy, powiązane z regionalnym systemem przyrodniczym. Pełnią one funkcje przyrodnicze, rekreacyjne i ochronne. Istotne znaczenie ma sąsiedztwo Wdeckiego Parku Krajobrazowego oraz obszarów Natura 2000, które wyznaczają wysokie standardy ochrony środowiska.

Model strefowy gminy Bukowiec jest spójny z polityką przestrzenną wyznaczoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wskazuje na zróżnicowanie przestrzeni w zależności od funkcji dominujących i wymogów ochrony środowiska. W ujęciu praktycznym oznacza to konieczność koncentracji zabudowy w strefie wielofunkcyjnej i rolniczo-osadniczej, przy jednoczesnym utrzymaniu wysokich standardów ochrony środowiska w strefie rolniczo-ekologicznej i leśnej. Takie podejście odpowiada również zapisom strategii rozwoju gminy, która kładzie nacisk na równowagę między rozwojem gospodarczym, poprawą jakości życia mieszkańców i ochroną zasobów przyrodniczych.

Hierarchia osadnicza gminy Bukowiec kształtuje się w sposób odpowiadający funkcjom poszczególnych miejscowości i ich powiązaniom przestrzenno-gospodarczym. Bukowiec stanowi główny ośrodek gminny oraz centrum usługowe, w którym koncentrują się instytucje administracyjne, placówki edukacyjne i podstawowe usługi handlowe oraz społeczne. Funkcję lokalnych ośrodków obsługi ludności pełnią wsie sołeckie, takie jak Przysiersk, Poledno, Branica czy Różanna, które skupiają usługi o charakterze codziennego użytku oraz organizują życie społeczne w swoich sołectwach. Pozostałe miejscowości, m.in. Budyń, Tuszyńki czy Polskie Łąki, zachowują charakter osad rolniczo-mieszkaniowych, w których działalność usługowa ogranicza się do zaspokajania podstawowych potrzeb mieszkańców. Tak ukształtowana struktura osadnicza sprzyja równoważeniu procesów rozwojowych i zapewnia sprawną obsługę mieszkańców w układzie hierarchicznym.

Polityka przestrzenna prowadzona w gminie Bukowiec opiera się na zasadach racjonalnego gospodarowania przestrzenią oraz dążeniu do zachowania spójnego ładu przestrzennego, który odpowiada lokalnym uwarunkowaniom środowiskowym, społecznym i gospodarczym. Jej podstawą jest koncentracja rozwoju w granicach istniejących miejscowości, przede wszystkim w Bukowcu jako głównym ośrodku gminnym oraz w wsiach sołeckich posiadających odpowiedni potencjał infrastrukturalny. Takie rozwiązanie sprzyja ograniczaniu presji inwestycyjnej na tereny nieurbanizowane, zachowując wartości przyrodnicze i krajobrazowe obszarów rolniczych oraz dolin cieków, m.in. w rejonie Prusiny i Polskich Łąk. Koncentracja zabudowy pozwala również w pełni wykorzystać istniejące sieci infrastruktury technicznej i społecznej, co prowadzi do obniżenia kosztów jej utrzymania i rozbudowy. Ukierunkowanie nowych inwestycji na obszary już przygotowane pod względem urbanistycznym i komunikacyjnym przeciwdziała zjawisku chaotycznej suburbanizacji, zapewniając jednocześnie harmonijny rozwój gminy oraz poprawę jakości życia mieszkańców w oparciu o dostęp do usług i sprawną obsługę komunikacyjną.

7.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego

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

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

Tabela 7. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w gminie Bukowiec

Zadanie	Nazwa zadania
2	Ochrona gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa przed zmianą na cele nierolnicze
3	Utworzenie rezerwatów i parków kulturowych
19	Modernizacja linii kolejowej nr 131
38	Likwidacja źródeł zanieczyszczeń wód w zlewni Brdy
39	Opracowanie Programu ochrony środowiska wraz z planem gospodarki odpadami dla obszaru województwa kujawsko-pomorskiego
40	Realizacja programu zwiększenia lesistości i zadrzewień w województwie kujawsko-pomorskim w latach 2001-2020
46	Opracowanie i ustanowienie planów ochrony dla wszystkich rezerwatów przyrody
47	Zachowanie korytarzy ekologicznych zapewniających ciągłość między obszarami prawnie chronionymi, w tym w dolinie Wisły i dolinie Noteci
50	Likwidacja składowisk odpadów stwarzających zagrożenia dla środowiska i rekultywacja nieczynnych składowisk odpadów
76	Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 240
164	Budowa stacji transformatorowej 110/15Kv Świekatowo wraz z dwutorową linią 110 kV jako wcięcie w linię relacji Świecie – Kotomierz

Położenie gminy Bukowiec w centralnej części powiatu świeckiego sprzyja silnym powiązaniom funkcjonalnym z większymi ośrodkami miejskimi, przede wszystkim ze Świeciem i Bydgoszczą, a także z Tucholą i innymi miastami regionu. Gmina pełni rolę zaplecza produkcji rolnej, przy czym istotna część mieszkańców dojeżdża codziennie do miast powiatowych i regionalnych w celach zawodowych, edukacyjnych oraz usługowych. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego wskazuje obszar gminy jako strefę intensywnej gospodarki rolnej, w której podstawą pozostaje indywidualne rolnictwo przy równoczesnej ochronie terenów o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych. Takie uwarunkowania mają na celu zachowanie równowagi pomiędzy rozwojem funkcji osadniczych a ochroną środowiska.

Na poziomie planu ogólnego gminy Bukowiec realizacja celów dokumentów regionalnych jest możliwa poprzez wyznaczenie stref odpowiadających funkcjom typowym dla ośrodków lokalnych: strefy otwartej o dominacji rolnictwa i zieleni, strefy gospodarczej związanej z działalnością produkcyjno-usługową, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługami, strefy zabudowy zagrodowej oraz strefy usług publicznych i komercyjnych.

Ośrodki gminne, koncentrujące potencjał lokalny, zwłaszcza Bukowiec powinny zapewniać mieszkańcom szeroki zakres usług w dziedzinie zdrowia, edukacji, administracji publicznej, a także w sferze kultury, sportu i gospodarki lokalnej. Wyznaczone w planie ogólnym strefy pozwalają na kontynuację istniejących funkcji oraz tworzą podstawę do ich dalszej, zrównoważonej realizacji.

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 8. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy oraz sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym gminy Bukowiec

Art. 13b ust. 3 ustawy	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy	Sposób uwzględnienia
a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,	Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu; 12 pomników przyrody w tym 29 tworów przyrody; 40 użytków ekologicznych.	Uwzględniono w zakresie celów i zadań ochronnych form ochrony przyrody i krajobrazu poprzez dostosowanie granic stref planistycznych z wykorzystaniem geometrii tych obiektów oraz w zakresie profilu podstawowego i dodatkowego a także gminnych standardów urbanistycznych.
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy watu,	Nie występują	-
c) obszary gruntów zmeliorowanych,	Gmina nie otrzymała danych przestrzennych w standardzie zgodnym z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ (Dz. U. 2020 poz. 1165)	Wyznaczenie stref planistycznych nie stoi w sprzeczności z możliwością dalszego funkcjonowania urządzeń melioracji wodnych oraz sieci rowów i drenów. W każdej ze stref istnieje możliwość lokalizowania terenów infrastruktury technicznej.
d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,	Nie występują	-
e) strefy ochronne ujęć wody,	Bukowiec – ujęcie wód podziemnych wraz ze stacją uzdatniania wody (SUW), Korytowo, Przysiersk, Różanna, Poledno, Tuszyńki, Polskie Łąki. Strefa ochrony ujęcia „Czyżkówko” w Bydgoszczy – część gminy Bukowiec (m.in. w rejonie północno-wschodnim) leży w granicach zewnętrznej strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej.	Włączono SUW do strefy infrastrukturalnej SI.
f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,	Nie występują	-

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY BUKOWIEC

g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,	Nie występują	-
h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,	Nie występują	-
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 - 26 obiektów. Gminna ewidencja zabytków - 60 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.
k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,	Nie występują	-
l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,	Tereny zamknięte na podstawie decyzji Ministra Obrony: nie występują; Tereny zamknięte na podstawie decyzji Ministra Infrastruktury: na linii kolejowej 240.	Tereny komunikacji kolejowej włączono do strefy komunikacyjnej.
m) obszary ograniczonego użytkowania,	Nie występują	-
n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,	Nie występują	-
o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,	Nie występują	-
p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,	Nie występują	-
q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,	Na terenie gminy występują grunty rolne klas III, IIIa, IIIb oraz grunty leśne Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego "Lasy Państwowe", podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).	W przypadku, gdy gmina przystąpi do sporządzenia planów miejscowych na podstawie planu ogólnego, znajdzie 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.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY BUKOWIEC

		Grunty należące do PGL Lasy Państwowe zostały włączone do strefy otwartej.
r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,	Nie występują	-
s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.	Nie występują	-

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

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

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

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

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

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

7.5 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

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

Zgodnie z Uchwałą Nr LXI/851/2023 z dnia 25 września 2023 roku Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego przyjął audyt krajobrazowy dla województwa kujawsko-pomorskiego. Na terenie gminy Bukowiec zidentyfikowano 20 krajobrazów, z których 7 uzyskało status krajobrazu priorytetowego. Dla krajobrazów priorytetowych audyt krajobrazowy formułuje rekomendacje i wnioski, ponieważ krajobrazy te położone są w całości lub częściowo na obszarach chronionych w rozumieniu art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wspólne rekomendacje dla krajobrazów 04-314.73-60, 04-314.73-15, 04-314.73-61, 04-314.73-16, 04-314.73-55, 04-314.73-56, 04-314.73-20 obejmują:

- Ład przestrzenny – przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy, koncentracja w granicach jednostek osadniczych, poprawa jakości i estetyki przestrzeni.
- System przyrodniczy – zachowanie spójności korytarzy ekologicznych, minimalizowanie fragmentacji, ochrona powiązań między ekosystemami.
- Walory krajobrazowe i kulturowe – ochrona różnorodności fizjonomii przestrzeni, tradycyjnego krajobrazu rolniczego, tożsamości lokalnych społeczności, miejsc pamięci i dziedzictwa kulturowego.
- Infrastruktura techniczna – minimalizowanie negatywnego wpływu inwestycji transportowych i technicznych na krajobraz.
- Powierzchnia biologicznie czynna – utrzymanie lub zwiększanie udziału zieleni, szczególnie w terenach intensywnie zabudowanych; zakaz przekształcania trwałych użytków zielonych na grunty orne.
- Zieleń izolacyjna – stosowanie pasów zieleni przy drogach, obiektach przemysłowych i hodowlanych, dla ograniczenia uciążliwości.
- Gospodarka rolna i wodna – przeciwdziałanie erozji poprzez zadrzewienia i miedze, ochrona stosunków wodnych, zachowanie ekstensywnego użytkowania użytków zielonych.
- Architektura i estetyka – stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji (biel, beż, szarość) i dachów (terakota, bordo, brąz, szarość, czerń); unikanie barw jaskrawych.

Pod względem ochrony krajobrazu gmina ma złożoną strukturę na tle innych gmin objętych audytem.

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

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

Zgodnie z art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.) określając ustalenia planu ogólnego gminy zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska. Opracowanie ekofizjograficzne do planu ogólnego Gminy Bukowiec, 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 przydatności poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych. Rozwój przestrzenny gminy został oparty o istniejące zasoby środowiska, które pomimo przekształceń i presji wynikającej z wielowiekowego zagospodarowania wciąż zachowują istotne walory przyrodnicze i krajobrazowe.

W oparciu o opracowanie ekofizjograficzne do planu ogólnego gminy Bukowiec (2025) wskazuje się zarówno możliwości, jak i ograniczenia użytkowania terenu:

- Na gruntach nienośnych i słabonośnych (torfy, namuły, mady) preferowane jest użytkowanie w formie trwałych użytków zielonych; mady rzeczne mogą być użytkowane rolniczo, lecz bez zabudowy.
- Zakazuje się eksploatacji torfów oraz pozyskiwania kruszywa z terenów leśnych i podmokłych.
- Zabudowa nie powinna być wprowadzana na stokach o dużych spadkach (ze względu na ruchy masowe i ekspozycję krajobrazową).
- Rozwój zabudowy w enklawach leśnych poza istniejącymi zgrupowaniami jest niewskazany.
- Należy unikać inwestycji zmieniających rzeźbę terenu oraz naruszających integralność dolin rzecznych (dopuszcza się tylko infrastrukturę liniową – drogową i techniczną).
- Wody podziemne wysocyzynowe należy eksploatować zgodnie z udokumentowanymi zasobami dyspozycyjnymi i przeznaczać je głównie na zaopatrzenie mieszkańców.
- Wody podziemne pierwszego poziomu wodonośnego (na obszarach sandrowych) przeznacza się wyłącznie na nawodnienia; zaopatrzenie ludności powinno być prowadzone z wodociągów.
- Nieeksploatowane studnie gospodarskie powinny być likwidowane zgodnie z przepisami.
- Należy utrzymać i modernizować sieci drenarskie i melioracyjne, szczególnie na terenach rolnych.
- Na obszarach wysokiej podatności wód podziemnych na degradację zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących powodować infiltrację zanieczyszczeń; w przypadku parkingów i garaży należy stosować powierzchnie uszczelnione z systemem odprowadzenia wód opadowych do oczyszczania.
- Wody powierzchniowe powinny być chronione przed poborem na cele inne niż rolnicze (nawodnienia, przeciwpożarowe, szkółki leśne).

- W zlewniach jezior należy stosować Kodeks dobrej praktyki rolniczej – szczególnie w gospodarowaniu nawozami.
- Na terenach leśnych należy wprowadzać obiekty hydrotechniczne służące retencji.
- W zakresie ochrony powietrza należy ograniczać emisję niską – w zabudowie wielorodzinnej rozwijać sieci ciepłownicze, w zabudowie rozproszonej promować paliwa ekologiczne i technologie niskoemisyjne.
- Na terenach otwartych należy stosować pasy zadrzewień i zakrzewień śródpolnych jako element poprawy mikroklimatu i przeciwdziałania erozji.
- Ograniczać zabudowę na obszarach niekorzystnych topoklimatycznie (zagłębienia ewapotranspiracyjne, tereny z częstymi inwersjami i mgłami).
- Chronić gleby klas I–III przed przeznaczeniem na cele nierolnicze.
- Na gruntach ornych szczególnie zagrożonych erozją wodną i wietrzną wprowadzać pasy zieleni ochronnej i roślinność przeciwoerozyjną.

Tereny leśne oraz doliny cieków i jeziora wraz z terenami podmokłymi, torfowiskami i łąkami stanowią ostoje bioróżnorodności na terenie gminy Bukowiec oraz naturalne miejsca retencji wód. Dlatego powinny być bezwzględnie chronione przed zabudową, zarówno w dolinie rzeki Wyrwy w rejonie Przysierska i Poledna, jak i w otoczeniu jezior Branickich czy jeziora Poledno. Obszary te stanowią lokalne korytarze ekologiczne, wzdłuż których migrują gatunki roślin, zwierząt i grzybów, co sprzyja swobodnej wymianie genów i utrzymaniu wysokiej różnorodności ekosystemów. W dokumentach planistycznych należy konsekwentnie uwzględniać wymóg ich utrzymania w stanie naturalnym. Uzupełniającym elementem lokalnego systemu przyrodniczego są miedze, zieleń śródpolna i zieleń urządzona – np. aleje drzew w Bukowcu czy parki podworskie w Różannie i Polednie – które pełnią rolę ostoji bioróżnorodności i wspomagają regenerację powietrza. Wskazane tereny, tworzące kręgosłup ekologiczny gminy, spełniają funkcje środowiskotwórcze i retencyjne, ale mają również znaczenie rekreacyjne dla mieszkańców, szczególnie wobec bliskości większego ośrodka miejskiego, jakim jest Świecie.

Do najważniejszych walorów turystycznych gminy należy zaliczyć krajobraz wysoczyznowy Wysoczyzny Świeckiej, urozmaicony przez liczne jeziora, ciek i oczka wytopiskowe. Atrakcyjność turystyczną zwiększają jeziora Branickie Duże i Małe, jezioro Poledno oraz torfowiska w rejonie Przysierska i Korytowa. Na uwagę zasługują także elementy dziedzictwa archeologicznego, jak grodzisko w Plewnie, wyeksponowane w terenie i stanowiące unikatowy punkt widokowy w krajobrazie. Dalszy rozwój funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych powinien w pierwszej kolejności opierać się na zachowaniu istniejących walorów środowiska. Wymaga to ustanowienia stref wolnych od zabudowy wzdłuż cieków, takich jak Wyrwa czy Potok Młyński oraz wokół jezior, aby chronić ich ekosystemy i zasoby naturalne. Konieczna jest również poprawa gospodarki wodno-ściekowej, szczególnie w miejscowościach intensywniej użytkowanych turystycznie jak Branica czy Bukowiec, aby minimalizować presję na środowisko wodne.

Gmina charakteryzuje się umiarkowanymi warunkami do rozwoju produkcji rolnej, co wynika z budowy geologicznej obszaru. Największe skupiska gleb o dobrej jakości (klasy III) występują w rejonie Różanny, Gawrońca i Przysierska, gdzie wymagają one ochrony przed przeznaczeniem na cele nierolnicze. Na pozostałych terenach dominuje mozaika gleb IV–VI klasy bonitacyjnej, typowych m.in. dla obrębów Budyń i Tuszyńki, charakteryzujących się niższym potencjałem rolniczym. Główne działania powinny zmierzać do prowadzenia racjonalnej gospodarki rolnej:

ochrony gleb przed erozją, wprowadzania zadrzewień i stref ekotonowych wzdłuż cieków, jak w dolinie Strugi Granicznej w Polednie, oraz ograniczania spływu substancji biogenych do wód powierzchniowych. Zachowanie zieleni śródpolnej i licznych oczek wodnych w rejonie Polskich Łąk i Branicy sprzyja utrzymaniu lokalnych siedlisk fauny i flory oraz zwiększa retencję wód.

Przeznaczanie terenów rolnych pod zabudowę powinno obejmować w pierwszej kolejności działki sąsiadujące z istniejącymi zabudowaniami, jak np. w Bukowcu, Przysiersku czy Polednie, w formie uzupełniania zwartego układu wsi. Nowa zabudowa powinna lokalizować się w miejscach o korzystnych warunkach gruntowo-wodnych i topoklimatycznych, z wyłączeniem dolin rzecznych i torfowisk oraz terenów o wysokim poziomie wód gruntowych.

Dla realizacji funkcji przemysłowych i usługowych należy wykorzystywać tereny już przekształcone – np. w rejonie Bukowca i Korytowa – poprzez rozbudowę istniejących obiektów lub adaptację terenów po zlikwidowanych zakładach. W przypadku lokalizacji zabudowy usługowej, produkcyjnej czy magazynowo składowej konieczne jest spełnienie wymogów ochrony środowiska i buforowanie jej wobec zabudowy mieszkaniowej. Wskazane jest także zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w nowych inwestycjach, co poprawi warunki ekologiczne i estetyczne krajobrazu.

Dalszy rozwój gminy Bukowiec, pozostającej w silnych powiązaniach funkcjonalnych ze Świeciem, powinien opierać się na zasadzie zrównoważonego rozwoju – z koncentracją zabudowy w istniejących wsiach i z zachowaniem najcenniejszych zasobów przyrodniczych, które stanowią zarówno o tożsamości gminy, jak i o jakości życia jej mieszkańców. Dalszy rozwój gminy, szczególnie osadniczy, powinien być oparty na przyrodniczych uwarunkowaniach i zasobach gminy. Nowe zagospodarowanie powinno umożliwić zachowanie środowiska w dotychczasowym stanie lub wpłynąć na jego poprawę, szczególnie terenów najcenniejszych pod kątem przyrodniczym. Jedynie takie podejście pozwoli na rozwój gminy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

8. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

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

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

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

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

Obliczenia:

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

1) prognozowana liczba mieszkańców w 2044 r. = $3\,780 \cdot 5\% = 3\,969$ mieszkańców

2) powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie w 2024 r. $PUM_0 = 140\,092\text{ m}^2$

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

Wg GUS: $P_0 = 28,9\text{ m}^2$; $P_{-10} = 23,5\text{ m}^2$; $P_{-20} = 21,7\text{ m}^2$

wariant 1 obliczenia: $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 39,7\text{ m}^2$;

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

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

4) podstawienie do wzoru:

$$ZAP = 3\,969 - (140\,092 / 40,0) = 467 \text{ osoby}$$

Z uwagi na par. 3 pkt. 9 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. 2023, poz. 2758) w przypadku Gminy Bukowiec zachodzą przesłanki do zastosowania pp. 2, w związku z tym:

$$ZAP = 500 \text{ osób}$$

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

9. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA

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

- Plansza 1 - prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego gminy oraz granic działek ewidencyjnych w skali 1:16 000,
- Plansza 2 - prezentacja graficzna obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania rozwoju, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy w skali 1:16 000.

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 22.10.2024 r. – zgodnie z Licencją nr WGK.II.6621.3814.2024_0414_P

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

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

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

10. ZESTAWIENIE GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

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

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SW

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SW - 10SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.7	50.0	13.0	30.0
11SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	1.7	50.0	13.0	30.0
12SW - 14SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.7	50.0	13.0	30.0
15SW - 18SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.7	50.0	13.0	30.0
19SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1.7	50.0	13.0	30.0
20SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.7	50.0	13.0	30.0
21SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1.7	50.0	13.0	30.0
22SW - 25SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.7	50.0	13.0	30.0
26SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.7	50.0	13.0	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
3SJ	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
6SJ	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
8SJ - 20SJ	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
21SJ - 22SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren zieleni naturalnej	1.2	50.0	11.0	30.0
23SJ - 25SJ	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
27SJ - 34SJ	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
35SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	1.2	50.0	11.0	30.0
36SJ - 39SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	50.0	11.0	30.0

[illegible]

[illegible]

	teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
290SJ	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
292SJ - 297SJ	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
299SJ	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
301SJ - 303SJ	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 - 77SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0
79SZ - 305SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0
352SZ - 367SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0
370SZ - 397SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0
398SZ - 399SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, 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 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 - 10SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	15.0	30.0
11SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	30.0	30.0
12SU - 17SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	15.0	30.0
18SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	1.5	60.0	15.0	30.0
19SU - 22SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	15.0	30.0

23SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren składów i magazynów	1.5	60.0	15.0	30.0
------	---	--	-----	------	------	------

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SP

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	12.0	20.0
2SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	80.0	12.0	20.0
3SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	12.0	20.0
4SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wód, teren zieleni naturalnej	2.0	80.0	12.0	20.0
5SP - 10SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	12.0	20.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SR

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

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SI

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

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SN

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SN - 2SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
3SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług handlu detalicznego, teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej				50.0

4SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	50.0
5SN	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
6SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki	50.0
7SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		50.0
9SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	50.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SC

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

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	teren elektrowni słonecznej				
2SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
4SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
5SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej				
6SO - 8SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
9SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej				
10SO - 13SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
14SO - 15SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej				
16SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					

17SO - 18SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej
19SO - 20SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
21SO - 23SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej
24SO - 27SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
28SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej
29SO - 32SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
65SO - 68SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
69SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej
70SO - 72SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
73SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej
74SO - 77SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
79SO - 80SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
82SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
83SO - 84SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej
85SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
87SO - 89SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
90SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej
91SO - 95SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SK

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SK - 3SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren					

komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
