

PLAN OGÓLNY GMINY

Uzasadnienie – Plan Ogólny Gminy Czernikowo

Wójt Gminy Czernikowo

Spis treści

1. 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.....	4
1.1. Obszary w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	4
1.2. Istniejąca zabudowa	5
1.3. Luki w zabudowie.....	7
1.4. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	7
1.5. Chłonność terenów niezabudowanych.....	9
1.6. Nowe tereny zabudowy mieszkaniowej	14
1.7. Strefy planistyczne nie podlegające bilansowaniu	19
2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym	22
2.1. Obszary uzupełnienia zabudowy	22
2.2. Obszar zabudowy śródmiejskiej.....	26
3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.	26
4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy	65
4.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy	65
4.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju województwa	68
4.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	69
4.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	74
4.5. Obszary gruntów zmeliorowanych.....	76
4.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	77
4.7. Strefy ochronne ujęć wody	80
4.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.	80
4.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.....	81
4.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	81
4.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.	82
4.12. 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.	83
4.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	86
4.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	87
4.15. Obszary ograniczonego użytkowania	89
4.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	89

4.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	90
4.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	93
4.19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	93
4.20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	97
4.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.	97
4.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	97
4.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.	110
4.24. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska.	112

1. 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

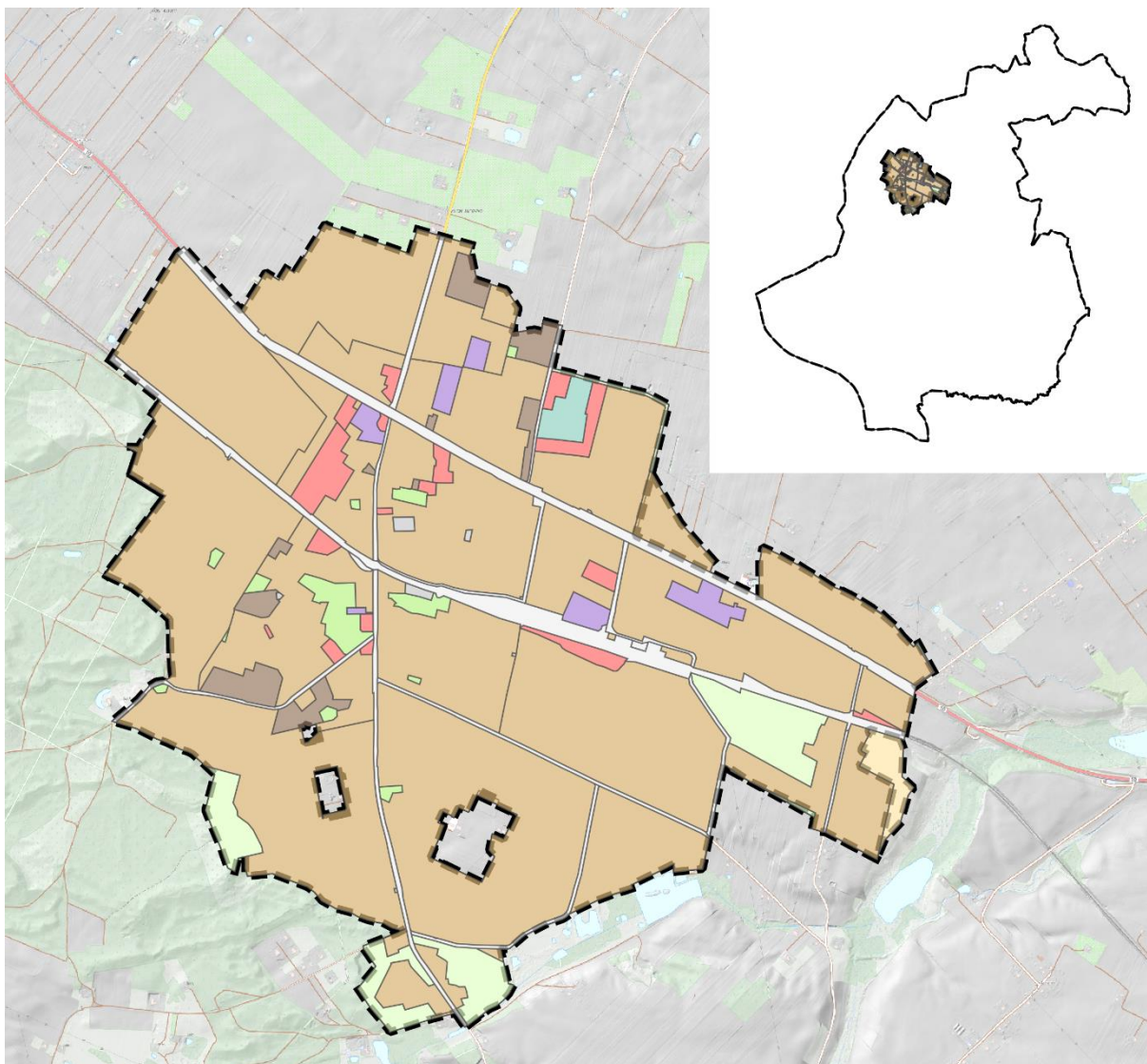
1.1. Obszary w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) stanowi akt prawa miejscowego, określający przeznaczenie, warunki zagospodarowania i zabudowy terenu, a także rozmieszczenie inwestycji celu publicznego. Plan miejscowy stanowi podstawę planowania przestrzennego w gminie, ustanawia przepisy powszechnie obowiązujące na danym terenie, będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych związanych z procesem inwestycyjnym.

W granicach gminy Czernikowo na dzień uchwalenia niniejszego planu ogólnego obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Oba sporządzono na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obowiązujące plany miejscowe obejmują centralną część gminy, w tym w przeważającej części miejscowość gminną – Czernikowo i jej obręb oraz części obrębów Czernikówko, Wygoda, Witowąż i Steklinek. Łączna powierzchnia obowiązujących, na dzień uchwalenia planu ogólnego, planów miejscowych wynosi około 502 ha, co stanowi około 3% powierzchni gminy.

W planie ogólnym w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Również pozostałe (nie związane z funkcją mieszkaniową) funkcje terenów wskazane w planach miejscowych zostały uwzględnione w ustaleniach planu ogólnego poprzez ustalenie odpowiadających im stref planistycznych.

Poniższa rycina obrazuje strefy planistyczne wyznaczone w zasięgu obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

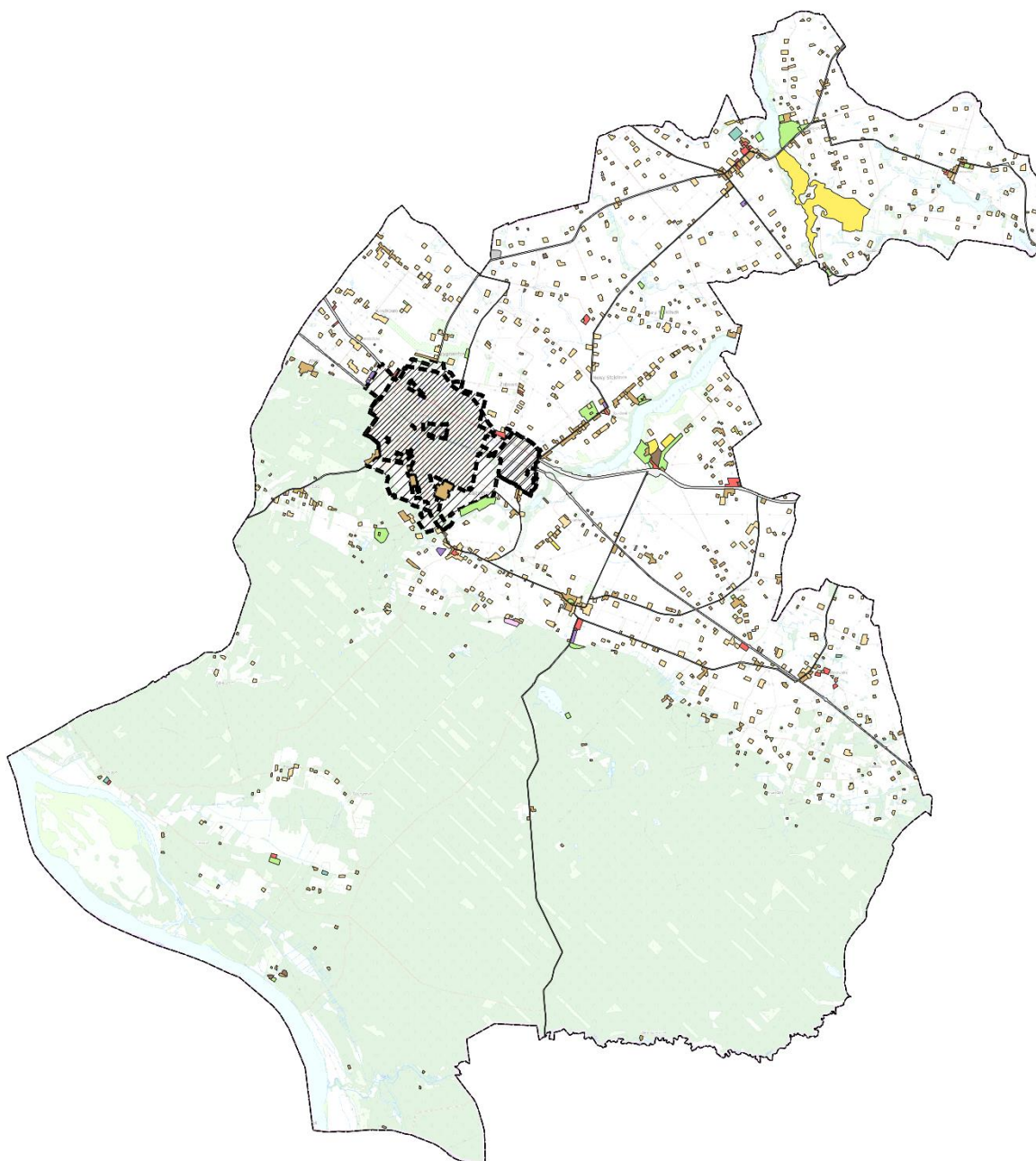


W granicach terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi wyznaczono łącznie 10 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (łączna powierzchnia: ok. 12,1 ha), 32 strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (łączna powierzchnia: ok. 397,9 ha) oraz 1 strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (powierzchnia: ok. 3,5 ha).

1.2. Istniejąca zabudowa

Kolejnym krokiem podjętym w celu wyznaczenia stref planistycznych była inwentaryzacja istniejącej zabudowy. W granicach poszczególnych stref planistycznych znalazły się tereny, w których występują (zewidencjonowane na dzień udostępnienia z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego mapy zasadniczej) budynki oraz użytki gruntowe stanowiące o określonym przeznaczeniu. Przeznaczenia te zweryfikowano ponadto zgodnie ze stanem faktycznym, ustalając właściwe strefy planistyczne.

Poniższa rycina obrazuje strefy planistyczne (poza strefami otwartymi) wyznaczone w oparciu o inwentaryzację istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu.



Jako inwentaryzację istniejącej zabudowy (poza obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego) związanej z mieszkalnictwem wyznaczono 12 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (łącznie powierzchnia: ok. 6,3 ha), 512 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (łącznie powierzchnia: ok. 174,1 ha) oraz 463 strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (łącznie powierzchnia: ok. 234,0 ha).

Niektóre ze stref obejmują zarówno obszar w granicach MPZP jak i poza nim (strefy te zostały ujęte zarówno w bilansie stref w MPZP jak i poza MPZP), zatem łączna liczba stref wyznaczonych w planie ogólnym gminy Czernikowo nie odpowiada sumie stref wyznaczonych w oparciu o MPZP i poza MPZP oraz nowo wyznaczonych stref planistycznych.

1.3. Luki w zabudowie

Luki w zabudowie dotyczą stref związanych z zabudową mieszkaniową i obejmują tereny, które nie zostały jeszcze przekształcone i możliwa jest w ich ramach realizacja nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub wielorodzinnego lub nowego siedliska rolnego (w zależności od profilu funkcjonalnego strefy planistycznej). Dotyczą one niezagospodarowanych terenów w obowiązujących planach miejscowych i przestrzeni wolnych od zabudowy w sąsiedztwie istniejącego zagospodarowania. Jako luki w zabudowie przyjęto grunty stanowiące nieużytki oraz użytki rolne, za wyjątkiem gruntów rolnych zabudowanych (Br) i gruntów pod stawami (Wsr), a także grunty leśne. Jako minimalną powierzchnię luk dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną) przyjęto powierzchnię 1000 m². Jako minimalną powierzchnię luk dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną) przyjęto powierzchnię 700 m². Powierzchnie takie są zbliżone do faktycznie występujących działek budowlanych na terenie gminy Czernikowo. Jako teren umożliwiający powstanie nowej zagrody rolnej (tj. lukę w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową) przyjęto powierzchnię 3000 m², co odpowiada minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki rolnej zgodnie z zapisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.). Dodatkowo wyeliminowano tereny o szerokości mniejszej niż 10 m, gdyż nie umożliwiają one powstania nowego budynku mieszkalnego. W wyniku powyższych działań uzyskano luki o łącznych powierzchniach wskazanych w poniższej tabeli:

Strefy planistyczne	Powierzchnia luk w zabudowie (ha)
SW	6,74
SJ	332,99
SZ	22,11

1.4. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zgodnie z §3 ust 1 Rozporządzeniem 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, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej "ustawą", wyraża się w liczbie mieszkańców.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę oblicza się zgodnie z wzorem wskazanym w §3 ust 2 rozporządzenia:

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

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Rokiem wyjściowym, dla którego dostępne są dane empiryczne jest rok 2023, gdyż uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy Czernikowo została podjęta 12 września 2024 r., więc ostatnim pełnym rokiem, dla którego dostępne były dane był rok 2023. Dla gminy Czernikowo prognozowana liczba mieszkańców w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%, wynosi:

$$M_{20} = 8\,810 \text{ (stan na 2043)} = 8\,810 + 5\% = \mathbf{9\,250,5 \approx 9\,250 \text{ osób}}$$

$PUM_0 = 249\,358 \text{ m}^2$ (stan na 2023 – w celu zachowania spójności z horyzontem czasowym dotyczącym liczby ludności)

Do ustalenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań stosuje się jeden z wzorów zgodnie z §3 ust. 3, rozporządzenia:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Dla gminy Czernikowo, dane udostępnione przez statystykę publiczną (Źródło: Główny Urząd Statystyczny – Bank Danych Lokalnych) przyjęte dla roku 2023, podobnie jak w przypadku danych wskazanych powyżej, przedstawiają się następująco:

$$P_0 = 28,1 \text{ m}^2 \text{ (stan na 2023)}$$

$$P_{-10} = 23,7 \text{ m}^2 \text{ (stan na 2013)}$$

$$P_{-20} = 20,8 \text{ m}^2 \text{ (stan na 2003)}$$

Wobec powyższego prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań przedstawia się następująco:

➤ dla wzoru:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} \rightarrow P_{20} = 3 * 28,1 - 2 * 23,7 = 84,3 - 47,4 = \mathbf{36,9 \text{ m}^2}$$

➤ dla wzoru:

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20} \rightarrow P_{20} = 2 * 28,1 - 20,8 = \mathbf{35,4 \text{ m}^2}$$

Zgodnie z § 3 ust 8 rozporządzenia, w przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m^2 na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą **40 m^2** na jednego mieszkańca, zatem:

$$P_{20} = 40 \text{ m}^2.$$

Uwzględniając powyższe dane, wskazuje się, iż zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową dla gminy Czernikowo przedstawia się następująco:

$$\text{ZAP} = M_{20} - \text{PUM}_0/P_{20} = 9\,250 - (249\,358/40) = 9\,250 - 6\,233,95 = 3\,016,05 \approx \mathbf{3\,016 \text{ [osób]}}$$

W gminie Czernikowo w dwudziestoletniej perspektywie czasowej istnieje zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, która zaspokoi potrzeby 3 016 osób.

Przyjmując, że na jednego mieszkańca przypada 40 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania, zapotrzebowanie na powierzchnie mieszkalną wynosi $3\,016 \text{ osób} * 40 \text{ m}^2 = 120\,640 \text{ m}^2$ powierzchni użytkowej mieszkań (tj. 12,06 ha).

1.5. Chłonność terenów niezabudowanych

Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, tj.

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,

- w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Działania te zostały opisane w rozdziałach 1.1 i 1.2. W wyniku powyższego dla gminy Czernikowo wyznaczono:

- 📌 21 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 📌 540 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 📌 464 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową.

łącznie wyznaczono 1 025 stref z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej, obejmujących istniejącą zabudowę i zagospodarowanie oraz tereny przeznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele mieszkaniowe. W wyznaczonych strefach określono luki w zabudowie, opisane w rozdziale 1.3, celem ustalenia chłonności. Chłonność terenu wyraża możliwą do lokalizacji na danym terenie ilość zabudowy, z uwzględnieniem intensywności zabudowy. Poniższa tabela przedstawia ilość stref z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz ich powierzchnię i zidentyfikowane w strefach powierzchnie luk w zabudowie.

% udział powierzchniowy strefy	Strefa	Ilość jednostek	Powierzchnia stref (m^2)	Powierzchnia luk (m^2)	Różnica (m^2) (tj. tereny już zagospodarowane)
2%	SW	21	183 815	67 394	116 421

69%	SJ	540	5 724 444	3 329 932	2 394 512
29%	SZ	464	2 375 124	221 050	2 154 074
100%	RAZEM	1 025	8 283 383	3 618 376	4 665 007

Zgodnie z §3 ust. 11. 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: „chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.”.

W celu ustalenia chłonności terenów określono **współczynnik urbanizacji**, który jest odwzorowaniem obecnego poziomu zagospodarowania i wskazuje na potencjał rozwojowy terenów, uwzględniając najbardziej zbliżony do obecnego i planowanego w poszczególnych strefach sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów. Chłonność terenów obliczono na podstawie wzoru:

$$Ch = W_U * P_L$$

gdzie:

Ch – chłonność,

W_U – współczynnik urbanizacji, uwzględniający istniejący sposób zabudowy i zagospodarowania terenu,

P_L – powierzchnia luk - terenów niezabudowanych w istniejącej zabudowie i terenów niezabudowanych o określonym przeznaczeniu w MPZP

Współczynnik urbanizacji obliczono wg wzoru:

$$W_U = [(P_B - P_{bm}) * S_{KG} + (P_{bm} * S_{KM})] / (P_s - P_L)$$

gdzie:

P_B - powierzchnia wszystkich budynków w strefie,

P_{bm} - powierzchnia budynków mieszkalnych w strefie,

S_{KG} - średnia liczba kondygnacji nadziemnych budynków niemieskalnych,

S_{KM} - średnia liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych,

P_s - powierzchnia strefy,

P_L - powierzchnia luk w zabudowie

❖ wyjaśnienie wzoru:

A. Licznik wzoru: [(P_B - P_{bm}) * S_{KG} + (P_{bm} * S_{KM})]

• (P_B - P_{bm}) * S_{KG} : oznacza powierzchnię budynków, które nie są przeznaczone na cele mieszkalne (w szczególności, budynki gospodarcze, garażowe, usługowe i inna zabudowa towarzysząca) pomnożoną

przez średnią liczbę kondygnacji nadziemnych takich budynków, tzn. uwzględnia nadziemną intensywność zabudowy,

- ($P_{bm} \cdot S_{KM}$): oznacza powierzchnię budynków mieszkalnych pomnożoną przez średnią liczbę kondygnacji takich budynków, tzn. uwzględnia nadziemną intensywność zabudowy. Uwzględniając wysokość nadziemną (liczbę pięter), uwzględniamy „gęstość” powierzchni mieszkalnej. Więcej kondygnacji oznacza intensywniejszą zabudowę.

B. Mianownik wzoru: ($P_s - P_l$)

- przedstawia „efektywną powierzchnię” strefy, czyli obszar obecnie zabudowany po odjęciu powierzchni niezabudowanych (takich jak parki, place i puste działki). Pozwala na ustalenie faktycznej powierzchni zabudowanej.

Współczynnik urbanizacji (W_U) pozwala na określenie intensywności istniejącej zabudowy w danej strefie i jednocześnie umożliwia oszacowanie, ile nowej zabudowy może zostać zlokalizowane w obszarach niezabudowanych, czyli w lukach zabudowy. W_U uwzględnia zarówno budynki mieszkalne, jak i niemieszkalne, a także średnią liczbę kondygnacji nadziemnych w istniejącej zabudowie, co pozwala na precyzyjne uwzględnienie jej gęstości. Dzięki temu można oszacować potencjał terenów niezagospodarowanych na podstawie charakterystyki już istniejącej zabudowy.

Luki w zabudowie to przestrzenie w obrębie strefy, które są obecnie niezabudowane, takie jak wolne działki, place czy tereny zielone. W_U uwzględnia te obszary w mianowniku wzoru, odliczając ich powierzchnię od całkowitej powierzchni strefy, co pozwala na obliczenie tzw. efektywnej powierzchni do zabudowy. Intensywność istniejącej zabudowy, wyrażona w liczniku wzoru, stanowi odniesienie dla potencjalnej nowej zabudowy w niezagospodarowanych przestrzeniach. Wyższy W_U oznacza większą intensywność zagospodarowania, co z kolei wskazuje na większy potencjał do lokalizacji nowych budynków o podobnej charakterystyce.

Zależność ta sprawia, że W_U nie tylko opisuje obecny stan urbanizacji, ale także pozwala przewidzieć, jak intensywnie można zagospodarować luki zabudowy w sposób spójny z już istniejącą zabudową. Na podstawie współczynnika można oszacować, ile nowej powierzchni użytkowej mieszkań może zostać zrealizowanej w danej strefie, uwzględniając takie parametry jak nadziemna intensywność zabudowy i typ zabudowy. Tym samym W_U obliczony wg. opisanego wzoru wypełnia przesłanki określone w §3 ust. 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów.

Poniższa tabela przedstawia obliczenia związane z określeniem chłonności terenów niezabudowanych w wyznaczonych na podstawie przeznaczenia w obowiązujących planach miejscowych oraz terenach istniejącej zabudowy strefach planistycznych.

[illegible]

Poniższa tabela przedstawia zapotrzebowanie na nowa zabudowę w przedziale od 70% do 130% z uwzględnieniem współczynnika urbanizacji obliczonego dla poszczególnych stref (W_U), pomniejszone o chłonność terenów, w tym luk w zabudowie.

70%				100%				130%			
Strefy	Zapotrzebowanie 70% [m ²]	Zapotrzebowanie 70% / W_U [m ²]	Zapotrzebowanie 70% / W_U [ha]	Strefy	Zapotrzebowanie 100% [m ²]	Zapotrzebowanie 100% / W_U [m ²]	Zapotrzebowanie 100% / W_U [ha]	Strefy	Zapotrzebowanie 130% [m ²]	Zapotrzebowanie 130% / W_U [m ²]	Zapotrzebowanie 130% / W_U [ha]
	84 448				120 640				156 832		
SW	1 874	6 114	0,6114	SW	2 677	8 734	0,8734	SW	3 480	11 354	1,1354
SJ	58 360	317 486	31,7486	SJ	83 371	453 551	45,3551	SJ	108 383	589 616	58,9616
SZ	24 214	174 771	17,4771	SZ	34 592	249 673	24,9673	SZ	44 969	324 575	32,4575
SUMA	84 448	498 370	49,8370	SUMA	120 640	711 958	71,1958	SUMA	156 832	925 545	92,5545
Zapotrzebowanie - Chłonność			-16,5018	Zapotrzebowanie - Chłonność			4,8569	Zapotrzebowanie - Chłonność			26,2157



Zaspokojenie zapotrzebowania na nowe tereny rozwojowe dla zabudowy mieszkaniowej w gminie Czernikowo wymaga przeznaczenia na cele mieszkalne 71,1958 ha nowych gruntów. W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie wynosi 66,2831 ha. Zgodnie z Art. 13d, ust. 2 „*W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, 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.*”. W związku z powyższym w gminie Czernikowo należy wyznaczyć łącznie tereny o powierzchni od 49,8370 ha do 92,5545 ha dla nowej zabudowy związanej z mieszkalnictwem, tj. w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), jednorodzinną (SJ) i zagrodową (SZ). Po odjęciu od tych wartości powierzchni luk w zabudowie wyznaczonych w istniejących strefach i obowiązujących planach miejscowych (chłonności) wskazuje się, iż na terenie gminy Czernikowo należy łącznie wyznaczyć maksymalnie 26,2157 ha nowych stref związanych z mieszkalnictwem. Wartość minimalna określona w rozporządzeniu (tj. 70% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę), uwzględniając chłonność terenów niezabudowanych w strefach, została przekroczona o 16,5018 ha.

1.6. Nowe tereny zabudowy mieszkaniowej

W gminie Czernikowo nowe tereny zabudowy mieszkaniowej zostały wyznaczone:

- w Czernikowie – strefa 22SW;
- w miejscowości Mazowsze (obręb Mazowsze Parcele) - strefa 542SJ;
- w miejscowości Witowąż – strefa 541SJ.

Strefa 22SW stanowi kontynuację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wskazanej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Obejmuje będącą w trakcie realizacji inwestycję społeczną inicjatywy mieszkaniowej, w ramach której powstają dwa budynki mieszkalne wielorodzinne. Pozostały teren na działkach nr 54/7 i 53/3 stanowi naturalne połączenie realizowanej zgodnie z obowiązującym planem miejscowym zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z realizowanymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi w ramach SIM. Wskazany teren położony jest w miejscowości gminnej – Czernikowie i posiada dobry dostęp komunikacyjny do centrum m. in. poprzez gminną drogę publiczną – ul. Akacjową. W ramach powstającej obecnie zabudowy projektowana jest rozbudowa sieci infrastruktury technicznej, zatem teren w niedługiej perspektywie będzie wyposażony we wszystkie niezbędne media.

Strefa 541SJ została wyznaczona w centrum miejscowości Witowąż, zlokalizowanej wzdłuż drogi powiatowej, zaraz za granicami miejscowości gminnej – Czernikowa. Obejmuje teren stanowiący połączenie istniejących obszarów zabudowanych. Teren ten jest zlokalizowany w sąsiedztwie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Strefa charakteryzuje się dobrym dostępem komunikacyjnym, a w sąsiedztwie występują sieci infrastruktury technicznej (wodociąg, sieć elektroenergetyczna).

Strefa 542SJ zlokalizowana jest w centrum miejscowości Mazowsze, w obrębie Mazowsze Parcele. Sołectwa Mazowsze i Mazowsze Parcele traktowane łącznie plasują się na trzecim miejscu pod względem liczby ludności w gminie Czernikowo, zatem należy przyjąć, iż stanowią istotny zespół



osadniczy gminy. W miejscowości Mazowsze, poza zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i zagrodową, zlokalizowane są liczne obiekty usługowe (w tym. m. in. szkoła, sklepy, wiejski dom kultury, kościół, poczta), co czyni ją ważnym ośrodkiem lokalnym, gdzie swe sprawy załatwiają mieszkańcy okolicznych rozległych terenów z rozproszoną zabudową. Strefa została wyznaczona pomiędzy strefami usługowymi (szkołą i remizą OSP), naprzeciwko zwartego obszaru zabudowy wzdłuż drogi powiatowej (po jej przeciwnej stronie). Biorąc pod uwagę liczbę i strukturę wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwoleń na budowę, stwierdza się, iż miejscowość Mazowsze posiada potencjał inwestycyjny, a wskazanie nowej strefy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w jej centrum umożliwi naturalny rozwój.

Łączna powierzchnia powyższych terenów jest nieco większa od 100% zapotrzebowania, jednak daleko im do dopuszczalnych 130%. Nowe strefy związane z zabudową mieszkaniową zostały wyznaczone na miarę faktycznych potrzeb, z uwzględnieniem dużej rezerwy terenów stanowiących luki w zabudowie w terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, przede wszystkim w miejscowości Czernikowo. Pozostawienie zapasu **ok. 21 ha** daje możliwość zachowania rezerwy dla ewentualnych nowych inwestycji strategicznych, których lokalizacja nie jest obecnie znana. Aktualne tendencje nie dają perspektyw na ewentualny wzrost (lub mniejszy spadek) liczby ludności, względem tych określonych w prognozach, zatem przy ewentualnej zmianie planu ogólnego, na dzień dzisiejszy nie przewiduje się, by powierzchnie zapotrzebowania mogły ulec znaczącemu zwiększeniu. Zachowanie rezerwy spowoduje uniknięcie konieczności usunięcia już wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej (w miejscach najbardziej do tego predysponowanych – w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, z dostępem komunikacyjnym i wyposażeniem w sieci infrastruktury technicznej) w przypadku konieczności powstania nowych, niemożliwych obecnie do przewidzenia, inwestycji strategicznych związanych z mieszkalnictwem. Podkreślić należy jednak, iż powyższe przewidywania dotyczą stanu istniejącego i aktualnych tendencji, zatem w przypadku ewentualnej zmiany planu ogólnego w przyszłości, należy przeprowadzić nowe analizy, obliczenia i bilanse umożliwiające ocenę stanu faktycznego i zachodzących zmian, których wyniki mogą się różnić od przedstawionych powyżej.

Prowadzona dotychczas polityka przestrzenna stawia nacisk na koncentrację zabudowy i rozwój głównych miejscowości, w tym przede wszystkim miejscowości gminnej – Czernikowa. Wynikiem powyższej polityki było uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego niemalże całą miejscowość Czernikowo i tereny przyległe. W planie tym wskazano duże połacie terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne, które obecnie stanowią luki w zabudowie i są znaczną rezerwą terenów na ten cel. Luki te niemalże w całości (100%) wypełniają szacowane zapotrzebowanie na nową zabudowę. Nowo wyznaczone tereny uzupełniają tę strukturę i wypełniają pozostałą część zapotrzebowania na poziomie 100%. Zwiększenie wartości zapotrzebowania do maksymalnych dopuszczalnych 130% nie jest zasadne. Należy konsekwentnie realizować dotychczasową politykę przestrzenną ograniczającą rozpraszanie zabudowy. Wyznaczenie terenów dla nowej zabudowy mieszkaniowej w miejscach, które nie są do tego predysponowane, z dala od istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej, niesie ze sobą szereg problemów i ryzyk i jest nieefektywne z punktu widzenia planowania przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju gminy. Decyzja o nie wyznaczeniu maksymalnej wartości zapotrzebowania na poziomie 130% podyktowana



jest chęcią osiągnięcia bardziej efektywnego zagospodarowania terenów, z dostępem do infrastruktury technicznej i sieci komunikacyjnej.

Wyznaczenie nadmiaru terenów mieszkaniowych może prowadzić do:

- rozproszenia zabudowy oraz niskiej efektywności wykorzystania przestrzeni,
- wzrostu kosztów realizacji i funkcjonowania infrastruktury technicznej (drogi, wodociągi, kanalizacja) i społecznej (szkoły, placówki zdrowotne),
- obniżenia efektywności infrastruktury,
- zwiększenia odległości między miejscami zamieszkania, pracy i usług, co generuje większy ruch komunikacyjny,
- utraty walorów estetyczno-krajobrazowych i zaburzenia układu kompozycyjno-funkcjonalnego przestrzeni rolniczej i leśnej,
- powstania terenów "zamrożonych" inwestycyjnie, które nie przynoszą korzyści dla gminy i jej mieszkańców.

Wyznaczenie terenów na nową zabudowę mieszkaniową o chłonności równej 130% zapotrzebowania prowadzi zatem do szeregu negatywnych skutków, dlatego wskazane jest zachowanie umiarkowanego podejścia i wyznaczenie terenów o powierzchni zbliżonej do zapotrzebowania o wartości 100%, które odpowiada realnym potrzebom oraz możliwościom rozwojowym gminy.

Przy ustalaniu stref planistycznych w ramach zapotrzebowania organ w pierwszej kolejności kieruje się lokalizacją względem istniejącej zabudowy, dostępnością komunikacyjną i infrastruktury technicznej, dostępnością do infrastruktury społecznej, szansami i ograniczeniami wynikającymi z uwarunkowań środowiskowych, przyrodniczych oraz kulturowych.

Wskazane postępowanie ma na celu:

1. **Lokalizacja względem istniejącej zabudowy:** pozwala na ocenę spójności z istniejącymi strukturami urbanistycznymi. Zabudowa powinna rozwijać się w sposób zrównoważony, unikając rozlewania się miast i niekontrolowanej urbanizacji.
2. **Dostępność komunikacyjna i infrastruktury technicznej:** obejmuje analizę dostępu do dróg, transportu publicznego, sieci energetycznych, wodociągów, kanalizacji, telekomunikacji itp. Tereny z łatwym dostępem do takich zasobów są bardziej atrakcyjne i efektywne do zagospodarowania.
3. **Dostępność do infrastruktury społecznej:** dotyczy bliskości szkół, przedszkoli, placówek ochrony zdrowia, obiektów sportowych, kulturalnych itp. To wpływa na jakość życia mieszkańców oraz równość społeczną.
4. **Uwarunkowania środowiskowe i przyrodnicze:** uwzględnienie ochrony przyrody, zasobów wodnych, terenów zalewowych, lasów czy obszarów chronionych jest niezbędne, aby zapobiec negatywnemu wpływowi inwestycji na środowisko. Z drugiej strony unikać należy terenów zdegradowanych, natomiast względna bliskość obszarów o pozytywnych walorach środowiskowych i krajobrazowych sprzyja osiedlaniu się ludzi i wysokiej jakości ich życia.
5. **Uwarunkowania kulturowe:** ochrona i zachowanie dziedzictwa kulturowego, jak zabytki, historyczne układy urbanistyczne, krajobrazy kulturowe czy stanowiska archeologiczne oraz



dostosowanie ewentualnej nowej zabudowy do warunków i charakteru zabudowy historycznej.

Powierzchnia nowych terenów mieszkaniowych

Strefa	Powierzchnia (m ²)
22SW	39 324
541SJ	7 968
542SJ	3 834
RAZEM	51 126

Na terenie Czernikowa w zakresie nowych terenów mieszkaniowych wyznaczono jedną strefę z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz dwie strefy z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Łączna powierzchnia tych stref wynosi 5,1126 ha. Największą powierzchnię przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, umożliwiając rozwój nowego osiedla w północnej części miejscowości Czernikowo. Strefy mieszkaniowe jednorodzinne stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy w istniejących strukturach miejscowości Mazowsze i Witowąż.

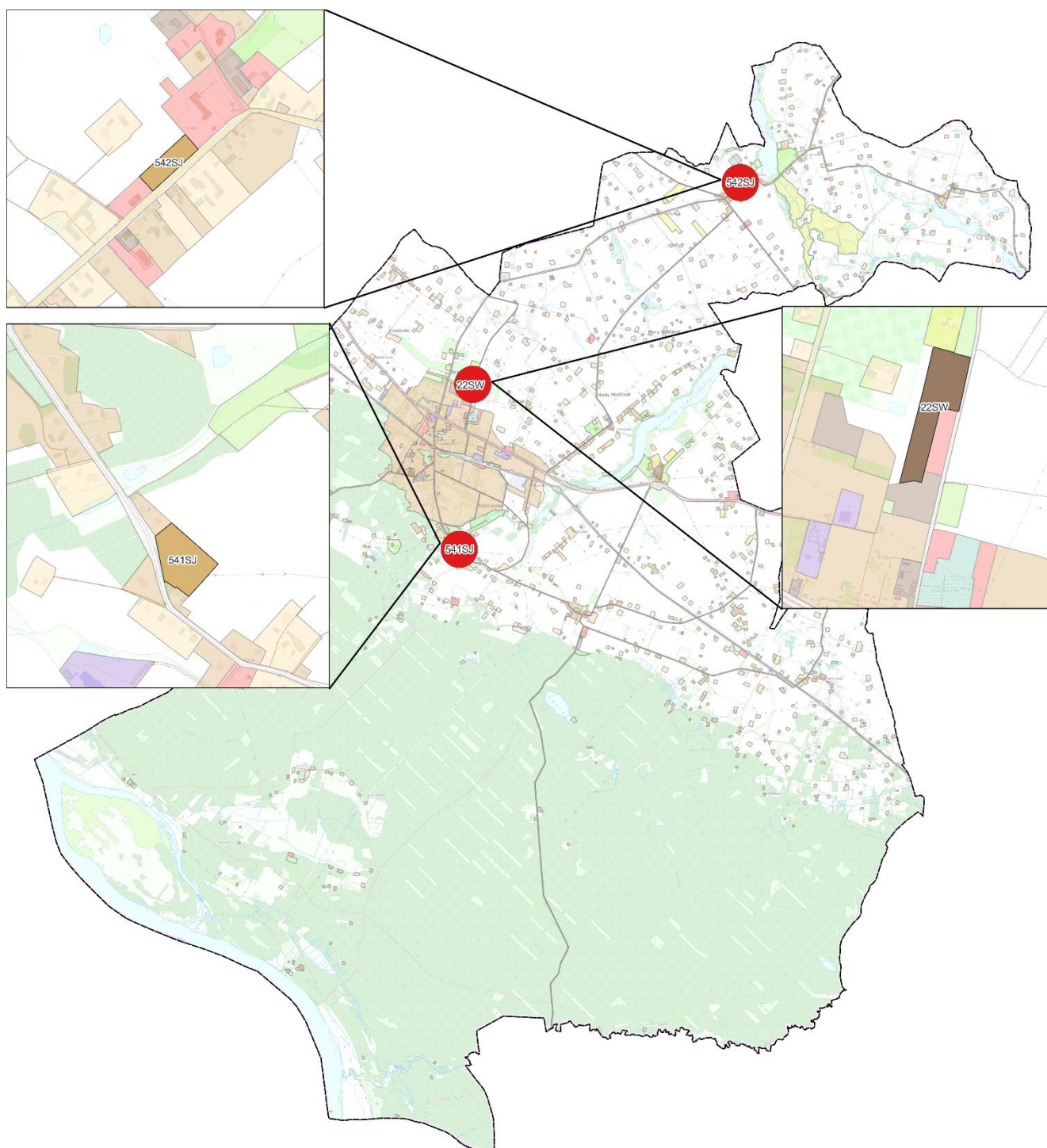
Uwzględniając obecne tendencje rozwoju rolnictwa – odchodzenie od niewielkich powierzchniowo gospodarstw rolnych na rzecz gospodarstw wielkopowierzchniowych (zmniejszająca się liczba gospodarstw i rosnąca ich średnia wielkość), zmieniający się charakter gminy (zmniejszająca się liczba zatrudnionych w sektorze rolnictwa), a także faktyczne zapotrzebowanie w gminie (wyrażone w postaci składanych wniosków do planu ogólnego), nie wyznaczono żadnych nowych stref SZ.

Zgodnie z założeniami, powierzchnia nowych terenów mieszkaniowych wynosi **5,1126 ha**, zatem oscyluje w okolicy 100% zapotrzebowania. W przypadku pełnego wykorzystania dopuszczanej przepisami rezerwy terenów (130%), gmina Czernikowo mogłaby przeznaczyć ok. 26 ha na nowe tereny mieszkaniowe w nowo wyznaczonych strefach planistycznych. Wyznaczając około 5 ha, pozostawiono rezerwę w wysokości ok. 21 ha, zapewniając możliwość elastycznego reagowania na przyszłe potrzeby.

Obecnie w gminie występują luki w zabudowie, których łączna powierzchnia wynosi około 362 ha. Tak ogromna powierzchnia wynika z obowiązującego planu miejscowego obejmującego niemalże całą miejscowość Czernikowo i fragmenty przyległych obrębów. Luki te są w stanie pochłonąć około 66 ha powierzchni użytkowej mieszkań. Oznacza to, że gmina dysponuje wystarczającą ilością gruntów, które mogą zostać przeznaczone na rozwój budownictwa mieszkaniowego, do których zostały dodane jedynie niewielkie przestrzenie stanowiące uzupełnienie istniejących struktur, odpowiadając tym samym na obecne zapotrzebowanie.

Pozostawienie rezerwy w wysokości około 21 ha (ok. 23% maksymalnego zapotrzebowania) pozwala na elastyczne zarządzanie przestrzenią oraz dostosowywanie planowania przestrzennego do zmieniających się warunków rynkowych, ekonomicznych, społecznych, gospodarczych i środowiskowych. Takie podejście umożliwia skuteczne reagowanie na przyszłe potrzeby mieszkaniowe mieszkańców gminy Czernikowo, jednocześnie zapewniając zrównoważony rozwój przestrzenny i gospodarczy regionu.

Poniższa rycina przedstawia lokalizację nowo wyznaczonych stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową (strefy SW i SJ). Strefy te zostały wyznaczone w miejscowościach Mazowsze, Czernikowo i Witowąż.





1.7. Strefy planistyczne nie podlegające bilansowaniu

Zgodnie z art. 13d ustawy dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową obowiązują szczególne zasady wyznaczania oparte o bilans zapotrzebowania na nową zabudowę oraz chłonność istniejących terenów, co zostało opisane w rozdziałach powyżej. Sposób wyznaczenia stref nie związanych z mieszkalnictwem nie został sprecyzowany w ustawie, jednak zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju powinny być one dostosowane do faktycznego zapotrzebowania, istniejącej, właściwie funkcjonującej zabudowy i zagospodarowania terenu oraz uwarunkowań obszaru.

W granicach gminy Czernikowo wyznaczono niemalże wszystkie strefy wskazane w art. 13c ust. 2 ustawy, za wyjątkiem strefy handlu wielkopowierzchniowego. Na terenie gminy Czernikowo nie występują obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m² i nie odnotowano chęci ani potrzeby lokalizacji tego typu obiektów. Ze względu na charakter gminy, jako gminy wiejskiej oraz niewielką liczbę mieszkańców, która dodatkowo ulega ciągłemu zmniejszaniu, a także stosunkowo niewielką odległość od miasta wojewódzkiego – Torunia i dobre połączenia komunikacyjne, istniejące obiekty handlowe wydają się w pełni zaspokajać obecne i przyszłe potrzeby mieszkańców. Dodatkowo, w niewielkich jednostkach szczególnie ważne jest wspieranie lokalnej przedsiębiorczości, a powstanie obiektu handlu wielkopowierzchniowego niosłoby ryzyko niemożliwej do sprostania dla niewielkich przedsiębiorców konkurencji i mogłoby spowodować zanikanie obiektów usługowych z centrum miejscowości.

Strefy usługowe (SU) obejmują 48 terenów z istniejącymi budynkami usługowymi i terenami przeznaczonymi na ten cel. Do stref tych włączono przede wszystkim istniejące obiekty użyteczności publicznej (szkoły, świetlice, remizy OSP, kościoły itp.), tereny przeznaczone w obowiązujących planach miejscowych na cele usługowe oraz istniejące obiekty o większych powierzchniach lub przewidywanym silniejszym oddziaływaniu na otoczenie. Ze względu na stopień oddziaływania i charakter, jako zabudowy uzupełniającej, niewielkie sklepy osiedlowe nie zostały wyznaczone w osobnych strefach i znalazły się w otaczających je strefach związanych z mieszkalnictwem. Funkcja usług znajduje się w podstawowym profilu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną, zatem zasadna jest lokalizacja w ich granicach takich obiektów. Do stref tych zaliczono również pustostany, które po adaptacji mogłyby pełnić funkcje usługowe. Część stref wyznaczonych na podstawie istniejących budynków usługowych została powiększona ponad obecne granice działek i użytków gruntowych celem umożliwienia rozwoju usług w terenach, gdzie ich występowanie jest uzasadnione m. in. obecnie pełnioną funkcją. Nowe strefy SU zostały wyznaczone w miejscach najsilniejszego rozwoju zabudowy w Czernikowie i Osówce w ślad za zidentyfikowanymi potrzebami, a także w miejscach, gdzie zabudowa jest rozproszona, a rozwój nie następuje zbyt dynamicznie w Mazowszu Parceli oraz Zimnym Zdroju w celu pobudzenia tych terenów i umożliwienia realizacji usług społecznych (świetlic) służących okolicznym mieszkańcom i sprzyjające zapobieganiu wykluczenia.

Na terenie gminy Czernikowo wyznaczono 12 stref gospodarczych (SP) związanych z terenami produkcyjnymi. Połowa z nich dotyczy terenów przeznaczonych na cele produkcyjno-usługowe w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i zlokalizowana jest w obrębie Czernikowo. Pozostałe strefy gospodarcze rozmieszczone są w różnych częściach gminy. Wszystkie strefy dotyczą



istniejących zakładów produkcyjnych. Część stref została powiększona ponad granice działek ewidencyjnych i użytków gruntowych w celu umożliwienia rozwoju istniejących zakładów. Ze względu na nie zidentyfikowanie potrzeb w zakresie nowych inwestycji o profilu produkcyjnym (brak złożonych wniosków do planu ogólnego, brak wniosków o decyzje o warunkach zabudowy dla podobnego profilu oraz brak wydanych pozwoleń na budowę w ciągu ostatnich kilku lat, poza zmianami i rozbudowami istniejących zakładów), nie wyznaczono nowych stref SP. Łączna powierzchnia wyznaczonych stref SP wynosi prawie 12 ha i uwzględnia istniejące zakłady i możliwość ich rozwoju.

Strefa produkcji rolniczej (SR) obejmuje w profilu podstawowym teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, akwakultury i obsługi rybactwa. W granicach gminy Czernikowo wyznaczono 11 takich stref. Większość spośród stref obejmuje istniejące gospodarstwa oraz tereny w sąsiedztwie zagród rolniczych, umożliwiając ich rozwój w kierunku produkcji rolniczej. Dwie z nich obejmują stawy hodowlane, stanowiące teren akwakultury i obsługi rybactwa, w tym rozległy teren wód w sąsiedztwie miejscowości Mazowsze. Trzy strefy SR zostały wyznaczone w związku z wnioskami złożonymi do planu ogólnego. Ze względu na wiejski charakter obszaru uznaje się za zasadne umożliwienie prowadzenia produkcji rolniczej. Strefy te wskazano w obrębie Mazowsze Parcele, w otoczeniu rozproszonej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, w odległości około 500 m od zwartego obszaru zabudowy miejscowości Mazowsze. Wskazane lokalizacje umożliwiają ochronę terenów przyległych przed ewentualnym oddziaływaniem. Ze względu na zmieniający się charakter gminy (odchodzenie od przewagi rolnictwa w strukturze gospodarczej) oraz faktyczne zapotrzebowanie wyrażone w postaci wniosków składanych do planu ogólnego nie wyznaczono więcej nowych stref SR.

Mimo, iż teren infrastruktury technicznej znajduje się w profilu podstawowym każdej ze stref, dla terenów o większych powierzchniach i obiektów o kluczowym znaczeniu wydzielono osobne strefy infrastrukturalne (SI). Na terenie gminy Czernikowo wydzielono 15 takich stref. Osiem z nich wyznaczono w ślad za obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, natomiast pozostałe obejmują istniejące obiekty związane z dostawą wody, odbiorem ścieków i odpadów oraz wysokie wieże telekomunikacyjne. W ramach wydzielonych stref infrastruktury technicznej (SI), nie wskazano nowych terenów. Nowe tereny infrastrukturalne wyznaczane będą na poziomie planów szczegółowych w oparciu o profil funkcjonalny umożliwiający lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

W gminie Czernikowo, jako gminie o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych wyznaczono stosunkowo dużo, bo 50, stref zieleni i rekreacji (SN). Strefy te obejmują:

- park w Czernikowie oraz skwery i zieleńce w obszarze gminy,
- zabytkowe założenia parkowe,
- teren przydomowych ogrodów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
- tereny przeznaczone w obowiązujących planach miejscowych jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny zieleni urządzonej,
- publiczne boiska i place zabaw,
- istniejące i projektowane plaże i tereny zagospodarowane nad jeziorami wraz z ich strefą brzegową,
- tereny projektowane dla rozwoju usług turystyki i rekreacji oraz sportu.



Celem wyznaczenia powyższych stref jest poprawa jakości przestrzeni gminy oraz stworzenie atrakcyjnych miejsc do rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców. Każda z tych przestrzeni ma swoje specyficzne funkcje i pełni istotną rolę w strukturze urbanistycznej jednostek przestrzennych, wpływając na estetykę i komfort życia mieszkańców.

Na terenie gminy Czernikowo znajduje się łącznie 7 cmentarzy, dla których wyznaczono strefy SC. Pięć spośród tych cmentarzy to cmentarze zabytkowe - nieczynne. Na części z nich zachowały się nagrobki, natomiast część podlega ochronie tylko ze względu na występujący starodrzew i historyczną lokalizację. We wskazanych 7 strefach znalazły się też 2 czynne cmentarze parafialne (w Czernikowie i Mazowszu). W celu zaspokojenia przyszłych potrzeb, granice obu czynnych cmentarzy zostały powiększone ponad stan istniejącego zagospodarowania. Ze względu na lokalizację istniejących cmentarzy i możliwość ich powiększenia, nie przewiduje się konieczności wyznaczenia nowych cmentarzy, a biorąc pod uwagę aktualne tendencje, nie wyklucza się możliwości realizacji kolumbariów w granicach istniejących cmentarzy.

Strefa SG obejmuje 2 przylegające do siebie obszary złóż kopalin na terenie gminy Czernikowo, w obrębie Witowąż przy granicy z obrębem Osówka. Oba te złoża są objęte terenami i obszarami górnictwami. Na terenie gminy Czernikowo nie stwierdzono występowania innych pokładów surowców wydobywczych, zatem nie wyznaczono więcej stref SG.

Strefy otwarte obejmują pozostałe obszary gminy, dla których nie wyznaczono żadnej z wyżej wymienionych stref. Są to tereny o przeznaczeniu leśnym i rolnym, z lokalnie występującymi zbiorowiskami roślinnymi śródpolnymi oraz zbiornikami i ciekami. Strefy otwarte w gminie Czernikowo obejmują też tereny komunikacji o klasie lokalnej i niższej, w tym również drogi wewnętrzne. Strefy te obejmują również istniejące i dopuszczalne tereny odnawialnych źródeł energii, w szczególności elektrownie wiatrowe, fotowoltaiczne oraz wodną. Obszary te służą przede wszystkim działalności rolniczej związanej z uprawą roślin oraz zachowaniu zwartych kompleksów leśnych i umożliwieniu prowadzenia na nich gospodarki leśnej, a także ochronie bioróżnorodności i zachowaniu naturalnych procesów ekologicznych. Utrzymanie tych obszarów jako otwartych, wolnych od zabudowy jest kluczowe dla ochrony zasobów przyrodniczych oraz ochrony krajobrazu.

Drogi wyższych kategorii, tj. drogi klasy zbiorczej i głównej zostały wskazane w granicach stref komunikacyjnych (SK). Obecny układ komunikacyjny w gminie odpowiada potrzebom komunikacyjnym, zatem nie przewiduje się powstania nowych terenów komunikacji. Drogi niższych kategorii znalazły się w pozostałych strefach planistycznych, które w swych podstawowych profilach funkcjonalnych dopuszczają tereny komunikacji, zatem w przypadku wystąpienia konieczności lokalizacji nowej drogi o nieznanym aktualnie przebiegu będzie istniała możliwość jej lokalizacji bez konieczności zmiany planu ogólnego. Przez gminę Czernikowo przebiega m. in. droga krajowa, w związku z czym w dalekosiężnych planach przewiduje się budowę obwodnicy. Biorąc jednak pod uwagę bardzo początkowy stopień zaawansowania prac związanych z jej zaprojektowaniem i budową, a także decyzyjność w tym zakresie wykraczającą poza poziom gminny, nie wyznaczono jeszcze jej dokładnego przebiegu, zatem nie ma możliwości uwzględnienia jej w obecnie uchwalanym planie ogólnym gminy. Strefą komunikacyjną w granicach gminy Czernikowo objęto również linię kolejową wraz z kolejowym terenem zamkniętym, a także budynek dworca kolejowego, jako obiekt obsługi komunikacji.



2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym

2.1. Obszary uzupełnienia zabudowy

Zgodnie z Art. 13a ust 4 pkt 2 lit. a, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w planie ogólnym można określić obszary uzupełnienia zabudowy. Sposób wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym został określony w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 729). Obszary uzupełnienia zabudowy dla gminy Czernikowo wyznaczono zgodnie z §1 przedmiotowego rozporządzenia.

Do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wykorzystano dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, wydane przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Toruniu dnia 25.09.2024 r. (Licencja nr GOD.6642.1.3418.2024.PP_0415_P). Uchwała Nr VI/32/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Czernikowo została podjęta przez Radę Gminy Czernikowo dnia 12 września 2024 r.

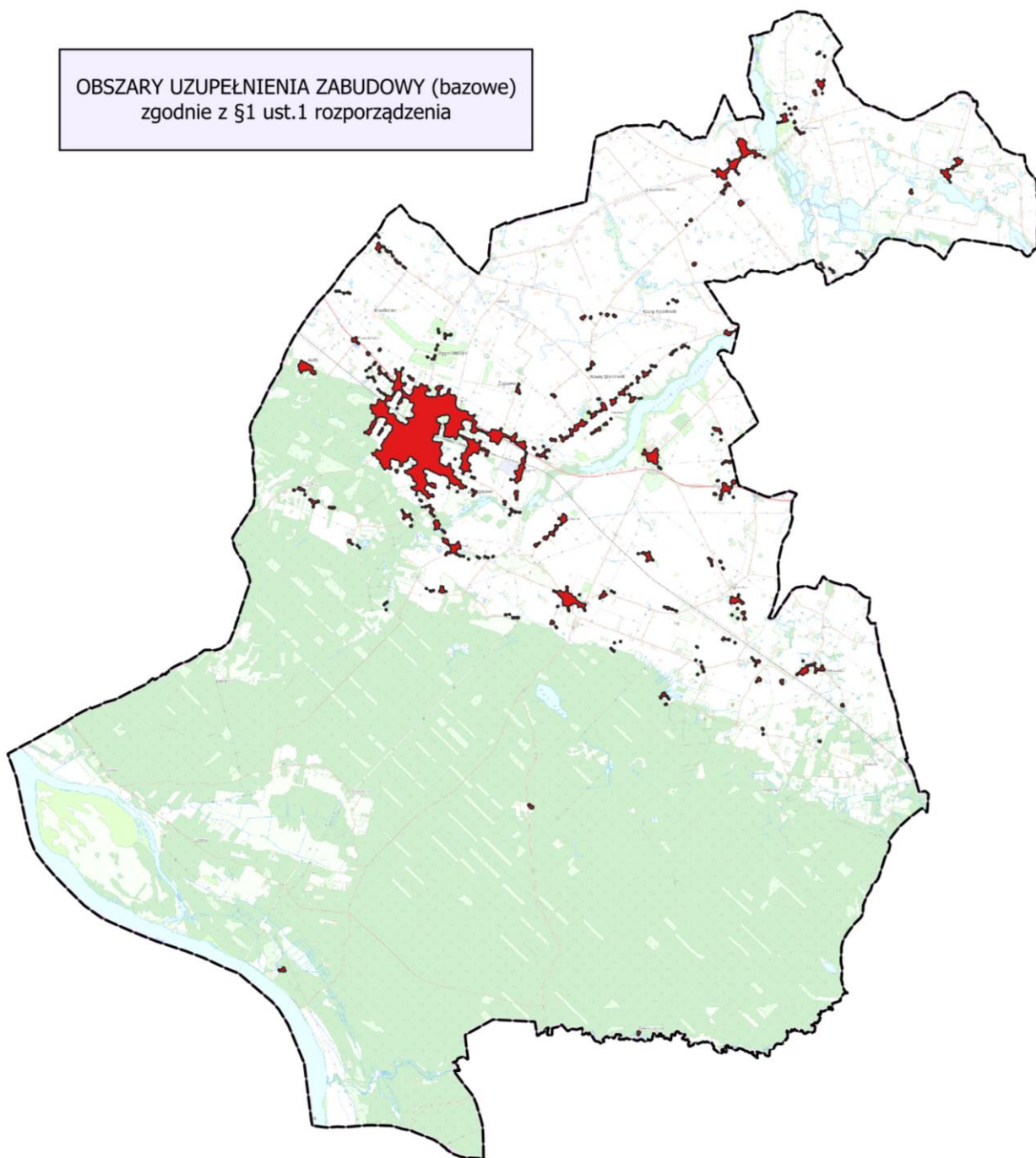
Zgodnie z Rozporządzeniem dla wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy kolejno:

- 1)** określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773): budynki przemysłowe o symbolu 101, budynki handlowo-usługowe o symbolu 103, budynki biurowe o symbolu 105, budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106, budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107, pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109, budynki mieszkalne o symbolu 110;
- 2)** wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;
- 3)** do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;
- 4)** wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;
- 5)** od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odejmuje się obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.

W wyniku wykonania powyższych czynności wyznaczono bazowe obszary uzupełnienia zabudowy przedstawione na poniższym kartogramie.



OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (bazowe)
zgodnie z §1 ust.1 rozporządzenia



Zgodnie z art. 13a. ustawy, obszar uzupełnienia zabudowy stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy. Uwzględniając art. 59. ust. 1 ustawy decyzje o warunkach zabudowy wydaje się dla terenów nie objętych planem miejscowym. W związku z powyższym wyznaczenie OUZ w terenach objętych planami miejscowymi uznano za bezzasadne i z bazowych OUZ usunięto obszary w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W wyniku powyższego działania usunięto łącznie około 186 ha powierzchni bazowych obszarów uzupełnienia zabudowy. Wszystkie przeprowadzone następnie analizy i obliczenia nie uwzględniają już bazowych obszarów uzupełnienia zabudowy w granicach MPZP.



Obszary uzupełnienia zabudowy można ograniczyć uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. W związku z powyższym ze względu na funkcje stref infrastrukturalnych (SI) i komunikacyjnych (SK), które wiążą się przede wszystkim z lokalizacją inwestycji celu publicznego, w tym często o dużym zasięgu, w granicach tych stref nie wyznaczono OUZ. Cmentarze (strefy SC), ze względu na szczególny charakter i przepisy odrębne dotyczące lokalizacji zabudowy w ich sąsiedztwie również znalazły się poza zasięgiem OUZ, by ewentualne nowe zagospodarowanie było poprzedzone sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Strefy otwarte (SO) charakteryzują się brakiem zabudowy oraz zakazem jej wprowadzania, zatem dla tych stref również nie wyznaczono obszarów uzupełnienia zabudowy. Zrezygnowano też z wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy w granicach stref produkcji rolniczej (SR) i strefy górnictwa (SG). Ze względu na stopień oddziaływania tego typu funkcji zdecydowano, iż dla zapewnienia odpowiedniej ochrony obszarom przyległym, konieczne jest przeprowadzenie różnorodnych analiz przestrzennych i objęcie nimi szerokiego sąsiedztwa, co nie jest możliwe w przypadku decyzji o warunkach zabudowy, natomiast winno towarzyszyć uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dopuszcza się również rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Rozszerzenie obszarów uzupełnienia zabudowy nie może przekraczać powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p - oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b - oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

P_u - oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Dla gminy Czernikowo wartości wynoszą: $P_b \approx 412,1$ ha, $P_u \approx 106,5$ ha.

Zgodnie z wzorem :

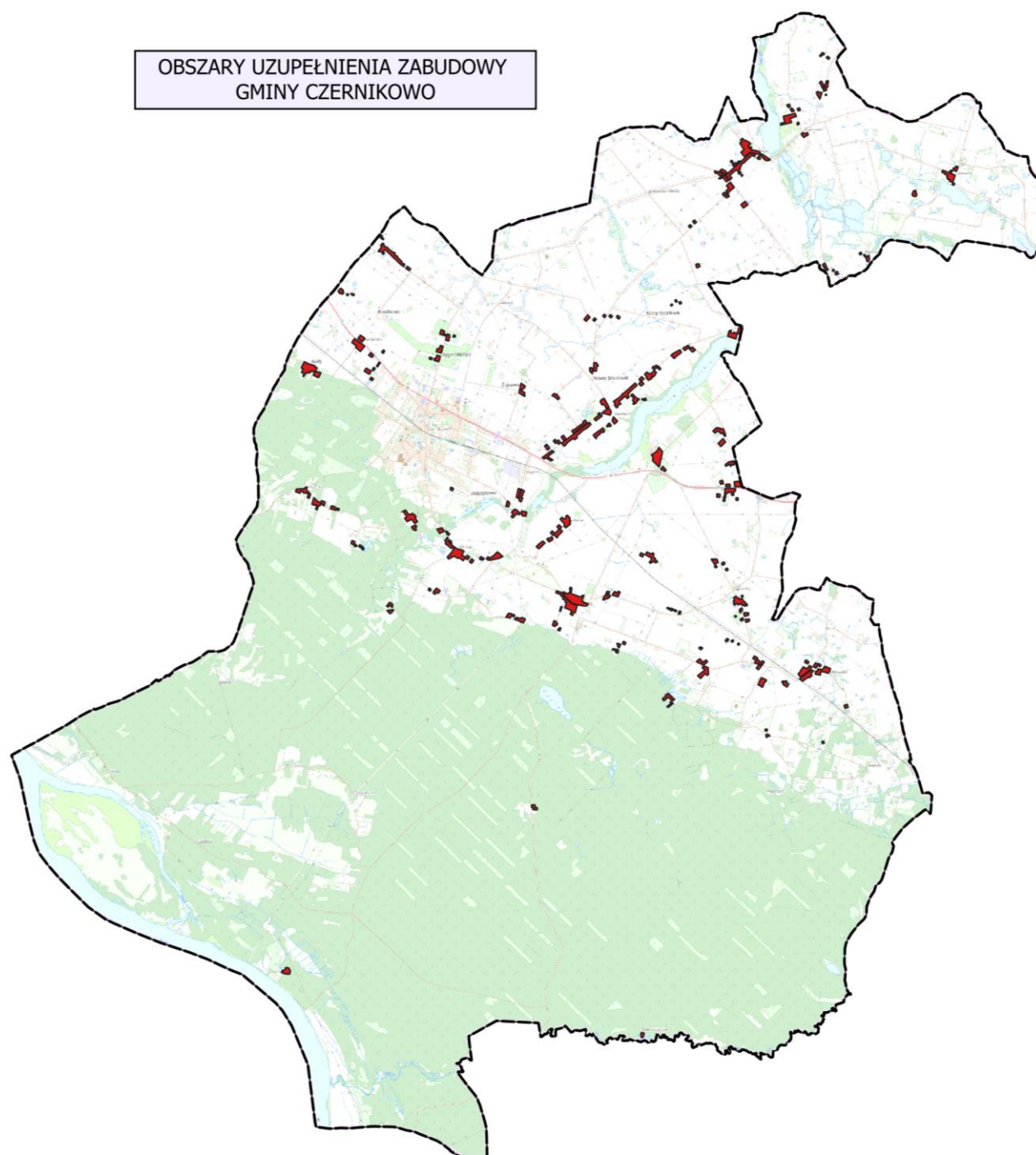
$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u) = 25\% * (412,1 - 106,5) = 25\% * 305,6 = 76,4 \text{ ha}$$

Powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy przed zwiększeniem wynosi 106,5 ha i może być powiększona o 76,4 ha co daje **182,9 ha** łącznej powierzchni możliwych do wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy.

Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały w miarę możliwości rozszerzone do działek ewidencyjnych lub użytków gruntowych, na których występują budynki wskazane w §1 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia lub do granic stref planistycznych wyznaczonych w oparciu o istniejącą zabudowę. Granice tych obszarów zostały również wyprostowane (pozbyto się nieregularnych załamów i zaokrągleń, które nie odpowiadają standardowym cechom geometrycznym budynków). Poszerzając granice obszarów uzupełnienia zabudowy, zgodnie z §1 ust. 6 rozporządzenia, uwzględniono występowanie użytków rolnych klas I-III. Wskazuje się ponadto, iż usunięcie jednego z obszarów uzupełnienia zabudowy nie powoduje możliwości wyznaczenia go w innym miejscu lub nadmierowego powiększenia innego obszaru.



Łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych zgodnie z przepisami Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 729) wynosi ok. 141,9 ha i nie przekracza dopuszczalnej powierzchni możliwej do wyznaczenia po rozszerzeniu.





2.2. Obszar zabudowy śródmiejskiej

Zgodnie z art. 2 pkt 23 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez obszar zabudowy śródmiejskiej rozumie się położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Oznacza to, że warunkiem koniecznym do wyznaczenia takiego obszaru jest zarówno lokalizacja w granicach administracyjnych miasta, jak i obecność intensywnej, zwartej struktury zabudowy o funkcjach mieszkalno-usługowych.

Czernikowo, ani żadna inna miejscowość w gminie nie posiada statusu miasta – Gmina Czernikowo jest jednostką o charakterze wiejskim. W związku z tym nie spełnia podstawowego kryterium ustawowego umożliwiającego wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej, jakim jest położenie w mieście.

W związku z powyższym, w planie ogólnym gminy Czernikowo nie wyznacza się obszarów zabudowy śródmiejskiej.

3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.

Gminne standardy urbanistyczne to zbiór wytycznych i zasad określających sposób zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy. Obejmują one gminny katalog stref planistycznych, który klasyfikuje różne obszary gminy pod kątem ich przeznaczenia i sposobu zagospodarowania.

Zgodnie z ustawą w gminnym katalogu stref planistycznych określa się profil funkcjonalny, zarówno podstawowy, jak i ewentualny dodatkowy oraz parametry zabudowy i zagospodarowania przestrzennego: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w zależności od profilu strefy. Poniższa tabela przedstawia zestawienie stref oraz obligatoryjne i dopuszczalne dla stref współczynniki zabudowy.

Lp.	Nazwa strefy	Symbol	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	●	●	●	● (30%)
2	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	SJ	●	●	●	● (30%)
3	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SZ	●	●	●	● (30%)
4	strefa usługowa	SU	●	●	●	● (30%)
5	strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	●	●	●	● (30%)
6	strefa gospodarcza	SP	●	●	●	● (20%)
7	strefa produkcji rolniczej	SR	●	●	●	● (30%)
8	strefa infrastrukturalna	SI	○	○	○	● (20%)
9	strefa zieleni i rekreacji	SN	○	○	○	● (50%)
10	strefa cmentarzy	SC	○	○	○	● (30%)



11	strefa górnictwa	SG	o	o	o	o
12	strefa otwarta	SO	o	o	o	o
13	strefa komunikacyjna	SK	o	o	o	o

Oznaczenia:

- – obligatoryjnie ustala się dla strefy,
- (%) – obligatoryjnie ustala się dla strefy nie mniej niż,
- o – dopuszcza się ustalenie dla strefy.

Ponadto gminne standardy urbanistyczne mogą także obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej, tj. zasady zapewnienia dostępu do obiektów infrastruktury społecznej takich jak szkoły podstawowe i obszary zieleni publicznej jako odpowiednie odległości tych obiektów od budynków o funkcji mieszkalnej. Ustawa dopuszcza też ustalenie zasad zapewnienia dostępu do innych obiektów infrastruktury społecznej. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej są nie obligatoryjne. Ze względu na wiejski charakter gminy oraz jej wielkość i cechy przestrzenne, w tym stopień rozproszenia zabudowy na terenach wiejskich, dla gminy Czernikowo nie ustala się gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Gmina Czernikowo została podzielona na **1 238** stref planistycznych:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – symbol strefy SW – 22 strefy,
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – symbol strefy SJ – 542 strefy,
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – symbol strefy SZ – 464 strefy,
- 4) strefa usługowa – symbol strefy SU – 48 stref,
- 5) strefa handlu wielkopowierzchniowego – symbol strefy SH – 0 stref,
- 6) strefa gospodarcza – symbol strefy SP – 12 stref,
- 7) strefa produkcji rolniczej – symbol strefy SR – 11 stref,
- 8) strefa infrastrukturalna – symbol strefy SI – 15 stref,
- 9) strefa zieleni i rekreacji – symbol strefy SN – 50 stref,
- 10) strefa cmentarzy – symbol strefy SC – 7 stref,
- 11) strefa górnictwa – symbol strefy SG – 1 strefa,
- 12) strefa otwarta – symbol strefy SO – 38 stref,
- 13) strefa komunikacyjna – symbol strefy SK – 28 stref.

Poniżej przedstawiono gminny katalog stref planistycznych z podziałem na profile funkcjonalne stref. Przyczyny wyznaczenia granic stref o określonym przeznaczeniu podstawowym zostały szczegółowo opisane w podrozdziałach 1.1., 1.2., 1.6., 1.7., zatem poniżej skupiono się na uzasadnieniu przyczyn ustalenia profili dodatkowych oraz parametrów i wskaźników zabudowy.

Oznaczenia przyjęte w poniższych tabelach:

- Int. – maksymalna nadziemna intensywność zabudowy,
- P.Z. – maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- Wys. – maksymalna wysokość zabudowy,
- B.C. – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.



Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

W gminie wyznaczono 22 strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, dla których profil podstawowy obejmuje: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych i teren infrastruktury technicznej. Ze względu na zróżnicowaną strukturę części spośród tych terenów oraz występowanie w ich granicach budynków, w których możliwe jest wydzielanie różnej liczby lokali mieszkalnych (do dwóch lokali lub powyżej dwóch lokali), profile dodatkowe niektórych stref obejmują również tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W przypadku jednego terenu, którego część jest porośnięta zielenią wysoka i niską dopuszczono również funkcję zieleni naturalnej, która stanowi jednocześnie ochronę jako zieleń izolacyjna od otaczającej strefy usługowej. Wyznaczone tereny charakteryzują się zróżnicowaną gęstość zabudowy, co znajduje odzwierciedlenie w przyjętych wskaźnikach maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy (wartości od 0,4 do 2,6), maksymalnym udziale powierzchni zabudowy (wartości od 20% do 50%) oraz maksymalnej wysokości zabudowy (wartości od 9,0 m do 16,0 m). Przy wyznaczaniu wskaźników minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, starano się zapewnić jak największy udział terenów zielonych, jednak w zestawieniu z istniejącą zabudową również te wartości okazały się zróżnicowane (wartości od minimalnych dopuszczonych rozporządzeniem 30% do 50%). Najwyższymi parametrami nadziemnej intensywności zabudowy i udziału powierzchni zabudowy charakteryzują się strefy wyznaczone w oparciu o obowiązujące plany miejscowe (strefy 1SW – 9SW). Strefy te posiadają również największe maksymalne dopuszczalne wysokości (13,5 m) i najniższe wskaźniki minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (30%). Parametry te wynikają z ustaleń obowiązujących planów miejscowych. Parametry dla pozostałych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną ustalono w oparciu o istniejącą w tych strefach zabudowę, umożliwiając jej umiarkowany rozwój. Parametry dla jedynej nowej strefy (22SW) ustalono na podstawie obecnie realizowanego przedsięwzięcia, w oparciu o wydane pozwolenie na budowę budynków w ramach SIM. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną zostały wyznaczone w oparciu o istniejącą zabudowę oraz tereny przeznaczone na takie funkcje w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczono jedną nową strefę SW w miejscowości Czernikowo, przy granicy z obowiązującym planem miejscowym. Rozmieszczenie stref SW w przestrzeni gminy jest rozproszone, jednak ich największe zagęszczenie występuje w miejscowości gminnej – Czernikowie. Poniższa tabela stanowi zestawienie stref SW i standardów urbanistycznych przyjętych dla stref.

Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
1SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,3	50	13,5	30
2SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,3	50	13,5	30
3SW		2,6	50	13,5	30
4SW		2,6	50	13,5	30
5SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,3	50	13,5	30
6SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,3	50	13,5	30
7SW		2,3	50	13,5	30
8SW		2,3	50	13,5	30
9SW		2,3	50	13,5	30
10SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,4	20	9	50



Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
11SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,6	30	10	40
12SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1	50	11	30
13SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,8	40	10	30
14SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,9	30	10	40
15SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,6	30	10	40
16SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,4	20	10	50
17SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,4	20	12	50
18SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,9	30	12	40
19SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	0,6	30	9	40
20SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,8	40	10	30
21SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	40	13	40
22SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,9	30	12	30

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

W gminie wyznaczono 542 strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, dla których profil podstawowy obejmuje: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych i teren infrastruktury technicznej. Uwzględniając uwarunkowania środowiskowe, w szczególności położenie w sąsiedztwie jezior i lasów, a także charakter istniejącej zabudowy, dla części terenów dopuszczono przeznaczenie dodatkowe jako teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. Zgodnie ze stanem istniejącym oraz bezpośrednim sąsiedztwem, dopuszczono też w części terenów zieleni naturalną oraz lasy i wody. Wyznaczone tereny charakteryzują się zróżnicowaną gęstością zabudowy, co znajduje odzwierciedlenie w przyjętych wskaźnikach maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy (wartości od 0,1 do 1,5), maksymalnym udziale powierzchni zabudowy (wartości od 20% do 55%) oraz maksymalnej wysokości zabudowy (wartości od 9,0 m do 13,0 m). Przy wyznaczaniu wskaźników minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, starano się zapewnić jak największy udział terenów zielonych, jednak w zestawieniu z istniejącą zabudową również te wartości okazały się bardzo zróżnicowane (wartości od minimalnych dopuszczonych rozporządzeniem 30% do 60%). Najwyższe wartości nadziemnej intensywności zabudowy (równe i przekraczające 1,0) określono dla części obszarów objętych obowiązującymi planami miejscowymi, zgodnie z ich ustaleniami, a także dla niektórych terenów w miejscowości Mazowsze, która odznacza się zwartą zabudową i dla dwóch stref położonych przy drodze krajowej, ze względu na występującą tam obecnie zabudowę. Tereny te charakteryzują się również najwyższą gęstością zabudowy, wyrażoną w najwyższych wartościach udziału powierzchni zabudowy. Wysokość zabudowy dla większości stref ustalono jako 9- 10 m, w celu umożliwienia realizacji dwóch pełnych kondygnacji nadziemnych. Wyższe wartości wynikają z wysokości istniejących budynków ustaleń obowiązujących planów miejscowych i zostały ustalone dla stref w środkowym pasie gminy. Najmniejsze wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (30%) ustalono dla stref o najwyższym udziale powierzchni zabudowy i tych, gdzie istniejące utwardzenia terenu zajmują duży udział działek budowlanych. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zostały wyznaczone w oparciu o istniejącą zabudowę oraz tereny przeznaczone na takie funkcje w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczono dwie nowe strefy SJ – w centrum miejscowości Mazowsze oraz Witowąż.



Uzasadnienie ich lokalizacji zostało przedstawione w rozdziale 1.6., natomiast parametry dla tych stref przyjęto zgodnie z parametrami stref je otaczających, co odpowiada przeciętnym wartościom przyjętym w przeważającej części gminy. Rozmieszczenie stref SJ w przestrzeni gminy jest rozproszone. Ich główna koncentracja znajduje się w miejscowości Czernikowo, co wynika z obowiązujących planów miejscowych. Strefy te występują znacznie gęściej w północnej części gminy. W części południowej, stanowiącej przede wszystkim lasy, strefy SJ występują w znacznym rozproszeniu i w niewielkiej ilości. Poniższa tabela stanowi zestawienie stref SJ i standardów urbanistycznych przyjętych dla stref.

Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
1SJ		1,2	40	13	40
2SJ		0,5	20	10	50
3SJ		1,2	40	13	40
4SJ		0,5	20	10	50
5SJ		0,5	40	10	50
6SJ		0,5	20	10	50
7SJ		1,5	50	13	50
8SJ		0,5	20	10	50
9SJ		0,5	20	10	50
10SJ		1,2	40	13	40
11SJ		1,2	40	13	40
12SJ		1,2	40	13	40
13SJ		1,2	40	13	40
14SJ		0,5	20	10	50
15SJ		0,5	20	10	50
16SJ		0,5	20	10	60
17SJ		0,5	20	10	60
18SJ		0,5	20	10	50
19SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	20	10	50
20SJ		1,2	50	13	30
21SJ		1,2	40	13	40
22SJ		1,2	40	13	40
23SJ		0,5	20	10	50
24SJ		0,5	20	10	60
25SJ		1,2	40	13	40
26SJ		0,5	20	10	50
27SJ		0,5	20	10	50
28SJ		0,5	20	10	50
29SJ		0,5	20	10	60
30SJ		0,5	20	10	60
31SJ		0,5	20	10	50
32SJ		0,5	20	10	60
33SJ		0,4	20	9	60
34SJ		0,4	20	9	60
35SJ		0,4	20	9	60
36SJ		0,5	25	9	50
37SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,4	20	9	60



Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
38SJ		0,7	35	10	40
39SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,4	20	9	60
40SJ		0,4	20	9	60
41SJ		0,4	20	9	60
42SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9	60
43SJ		0,4	20	9	60
44SJ		0,5	25	9	50
45SJ		0,4	20	9	60
46SJ		0,4	20	9	60
47SJ		0,4	20	9	60
48SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9	60
49SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,4	20	9	60
50SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,4	20	9	60
51SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,4	20	9	60
52SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,6	30	9	50
53SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,4	20	9	60
54SJ		0,4	20	9	60
55SJ		0,4	20	9	60
56SJ		0,4	20	9	60
57SJ		0,4	20	9	60
58SJ		0,4	20	9	60
59SJ		0,4	20	9	60
60SJ		0,4	20	9	60
61SJ		0,4	20	9	60
62SJ		0,4	20	9	60
63SJ		0,4	20	9	60
64SJ		0,4	20	9	60
65SJ		0,4	20	9	60
66SJ		0,4	20	9	60
67SJ		0,4	20	9	60
68SJ		0,4	20	10	60
69SJ		0,6	30	9	50
70SJ		0,4	20	9	60
71SJ		0,4	20	10	60
72SJ		0,4	20	9	60
73SJ		0,5	25	9	50
74SJ		0,4	20	9	60
75SJ		0,4	20	10	60
76SJ		0,4	20	9	60
77SJ		0,4	20	9	60
78SJ		0,4	20	9	60
79SJ		0,4	20	9	60



Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
80SJ		0,4	20	9	60
81SJ		0,4	20	9	60
82SJ		0,4	20	9	60
83SJ		0,4	20	9	60
84SJ		0,4	20	9	60
85SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	20	9	60
86SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,4	20	9	60
87SJ		0,4	20	9	60
88SJ		0,4	20	9	60
89SJ		0,8	40	9	40
90SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	20	9	60
91SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,4	20	9	60
92SJ		0,4	20	9	60
93SJ		0,6	30	9	30
94SJ		0,6	30	9	50
95SJ		0,4	20	9	60
96SJ		0,4	20	9	60
97SJ		0,8	40	9	40
98SJ		0,4	20	9	60
99SJ		0,6	30	9	50
100SJ		0,4	20	10	60
101SJ	teren zieleni naturalnej	1,1	55	9	30
102SJ		0,8	40	9	40
103SJ		0,5	25	9	50
104SJ		1,1	55	9	30
105SJ		0,4	20	9	60
106SJ		1	50	9	30
107SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
108SJ		0,4	20	9	60
109SJ		0,4	20	9	60
110SJ		0,4	20	9	60
111SJ		0,7	35	9	40
112SJ		0,4	20	9	60
113SJ		0,4	20	9	60
114SJ		0,7	35	9	40
115SJ		0,4	20	9	60
116SJ		0,4	20	9	60
117SJ		0,4	20	9	60
118SJ		0,4	20	9	60
119SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	20	9	60
120SJ		0,4	20	9	60
121SJ		0,4	20	9	60
122SJ		0,4	20	9	60
123SJ		0,4	20	9	60
124SJ		0,4	20	9	60



Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
125SJ		0,6	30	12	40
126SJ		0,4	20	9	60
127SJ		0,4	20	9	60
128SJ		0,4	20	9	60
129SJ		0,4	20	9	60
130SJ		0,4	20	10	40
131SJ		0,4	20	9	60
132SJ		0,4	20	9	60
133SJ		0,5	25	9	50
134SJ		0,4	20	9	60
135SJ		0,4	20	9	60
136SJ		0,4	20	9	60
137SJ		0,4	20	9	60
138SJ		0,4	20	9	60
139SJ		0,4	20	9	60
140SJ		0,4	20	9	60
141SJ		0,4	20	9	60
142SJ		0,4	20	9	60
143SJ		0,4	20	9	60
144SJ		0,4	20	9	60
145SJ		0,4	20	9	60
146SJ		0,7	35	9	40
147SJ		0,5	25	9	50
148SJ		0,4	20	10	60
149SJ		0,4	20	9	60
150SJ		0,4	20	9	60
151SJ		0,5	25	9	50
152SJ		0,4	20	9	60
153SJ		0,4	20	9	60
154SJ		0,4	20	9	60
155SJ		0,4	20	9	60
156SJ		0,4	20	9	60
157SJ		0,4	20	9	60
158SJ		0,4	20	9	60
159SJ		0,4	20	9	60
160SJ		0,4	20	9	60
161SJ		0,4	20	9	60
162SJ		0,4	20	9	60
163SJ		0,4	20	9	60
164SJ		0,4	20	9	60
165SJ		0,4	20	9	60
166SJ		0,4	20	9	60
167SJ		0,4	20	9	60
168SJ		0,4	20	9	60
169SJ		0,5	25	9	50
170SJ		0,4	20	9	60



Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
171SJ		0,4	20	9	60
172SJ		0,4	20	9	60
173SJ		0,4	20	9	60
174SJ		0,6	30	9	50
175SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	11	50
176SJ		0,4	20	9	60
177SJ		0,4	20	9	60
178SJ		0,4	20	9	60
179SJ		0,5	25	9	50
180SJ		0,4	20	9	60
181SJ		0,4	20	9	60
182SJ		0,4	20	9	60
183SJ		0,4	20	9	60
184SJ		1,0	50	9	30
185SJ		0,4	20	9	60
186SJ		0,4	20	9	60
187SJ		0,4	30	9	50
188SJ		0,4	20	9	60
189SJ		0,4	20	9	60
190SJ		0,4	20	9	60
191SJ		0,4	20	9	60
192SJ		0,8	40	11	40
193SJ		0,4	20	9	60
194SJ		0,4	20	9	60
195SJ		0,4	20	9	60
196SJ		0,4	20	9	60
197SJ		0,4	20	9	60
198SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
199SJ		0,4	20	9	60
200SJ		0,4	20	9	60
201SJ		0,4	20	9	60
202SJ		0,4	20	9	60
203SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
204SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
205SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
206SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
207SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	50
208SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
209SJ		0,4	20	9	60
210SJ		0,4	20	9	60
211SJ		0,4	20	9	60
212SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9	60



Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
213SJ		0,4	20	9	60
214SJ		0,6	30	9	50
215SJ		0,4	20	9	60
216SJ		0,4	20	9	60
217SJ		0,4	20	9	60
218SJ		0,4	20	9	60
219SJ		0,4	20	9	60
220SJ		0,4	20	9	60
221SJ		0,4	20	9	60
222SJ		0,4	20	9	60
223SJ		0,4	20	9	60
224SJ		0,4	20	9	60
225SJ		0,4	20	9	60
226SJ		0,5	25	9	50
227SJ		0,4	20	9	60
228SJ		0,4	20	9	60
229SJ		0,5	25	9	50
230SJ		0,9	45	9	30
231SJ		0,4	20	9	60
232SJ		0,4	20	9	60
233SJ		0,6	30	9	50
234SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	20	9	60
235SJ		0,4	20	9	60
236SJ		0,4	20	9	60
237SJ		0,5	25	9	50
238SJ		0,4	20	9	60
239SJ		0,4	20	9	60
240SJ		0,7	35	9	40
241SJ		0,4	20	9	60
242SJ		0,4	20	9	60
243SJ		0,4	20	9	60
244SJ		0,4	20	9	60
245SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
246SJ		0,4	20	9	60
247SJ		0,7	35	12	40
248SJ		0,4	20	9	60
249SJ		0,4	20	9	60
250SJ		0,4	20	10	60
251SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9	60
252SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,4	20	9	60
253SJ		0,4	20	9	60
254SJ		0,4	20	9	60
255SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,4	20	9	60
256SJ		0,4	20	9	40
257SJ		0,4	20	9	60



Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
258SJ		0,4	20	9	60
259SJ		0,4	20	9	60
260SJ		0,4	20	9	60
261SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9	60
262SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9	60
263SJ		0,4	20	10	60
264SJ		0,4	20	9	60
265SJ		0,4	20	9	60
266SJ		0,4	20	9	60
267SJ		0,4	20	9	60
268SJ		0,7	35	9	40
269SJ		0,4	20	9	60
270SJ		0,4	20	9	60
271SJ		0,4	20	9	60
272SJ		0,4	20	9	60
273SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
274SJ		0,4	20	9	60
275SJ		0,4	20	9	60
276SJ		0,5	25	9	50
277SJ		0,4	20	9	60
278SJ		0,4	20	9	60
279SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,4	20	9	60
280SJ		0,4	20	9	60
281SJ		0,4	20	9	60
282SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	20	10	60
283SJ		0,4	20	9	60
284SJ		0,4	20	9	60
285SJ		0,4	20	11	60
286SJ		0,4	20	9	60
287SJ		0,4	20	9	60
288SJ		0,4	20	9	60
289SJ		0,4	20	9	60
290SJ		0,4	20	9	60
291SJ		0,4	20	9	60
292SJ	teren zieleni naturalnej	0,6	30	12	40
293SJ		0,4	20	9	60
294SJ		0,4	20	9	60
295SJ		0,4	20	9	60
296SJ		0,8	40	12	40
297SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,4	20	9	60
298SJ		0,6	30	9	50
299SJ		0,8	40	10	40
300SJ		0,4	20	9	60
301SJ		0,4	20	9	60
302SJ		0,4	20	9	60



Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
303SJ		0,4	20	9	60
304SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	20	9	60
305SJ		0,4	20	9	60
306SJ		0,4	20	9	60
307SJ		0,4	20	9	60
308SJ		0,6	30	12	40
309SJ		0,4	20	9	60
310SJ		0,4	20	9	60
311SJ		0,4	20	9	60
312SJ		0,4	20	9	60
313SJ		0,4	20	9	60
314SJ		0,4	20	9	60
315SJ	teren zieleni naturalnej	0,6	30	9	50
316SJ		0,4	20	9	60
317SJ		0,4	20	9	60
318SJ		0,4	20	9	60
319SJ		0,4	20	9	60
320SJ		0,4	20	9	60
321SJ		0,4	20	9	60
322SJ		0,4	20	9	60
323SJ		0,4	20	9	60
324SJ		0,4	20	9	60
325SJ		0,4	20	9	60
326SJ		0,4	20	9	60
327SJ		0,4	20	9	60
328SJ		0,4	20	9	60
329SJ		0,4	20	9	60
330SJ		0,4	20	9	60
331SJ		0,4	20	9	60
332SJ		0,4	20	9	60
333SJ		0,5	25	9	50
334SJ		0,4	20	9	60
335SJ		0,4	20	9	60
336SJ		0,4	20	9	60
337SJ		0,4	20	9	60
338SJ		0,4	20	9	60
339SJ		0,4	20	9	60
340SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
341SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
342SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,4	20	9	60
343SJ		0,4	20	9	60
344SJ		0,4	20	9	60
345SJ		0,4	20	9	60
346SJ		0,4	20	9	60
347SJ		0,4	20	9	60



Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
348SJ		0,4	20	9	60
349SJ		0,4	20	9	60
350SJ		0,4	20	9	60
351SJ		0,6	30	9	50
352SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
353SJ		0,4	20	9	60
354SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9	60
355SJ		0,4	20	9	60
356SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
357SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
358SJ		0,4	20	9	60
359SJ		0,4	20	9	60
360SJ		0,4	20	9	60
361SJ		0,4	20	9	60
362SJ		0,5	25	9	50
363SJ		0,4	20	9	60
364SJ		0,4	20	11	60
365SJ		0,6	30	9	50
366SJ		0,6	30	9	50
367SJ		0,4	20	9	60
368SJ		0,6	30	9	50
369SJ		0,5	25	9	50
370SJ		0,4	20	9	60
371SJ		1,0	50	9	30
372SJ		0,4	20	9	60
373SJ		0,4	20	9	60
374SJ		0,4	20	9	60
375SJ		0,4	20	9	60
376SJ		0,4	20	9	60
377SJ		0,4	20	11	60
378SJ		0,4	20	9	60
379SJ		0,4	20	9	60
380SJ		0,4	20	10	60
381SJ		0,4	20	9	60
382SJ		0,4	20	9	60
383SJ		0,4	20	9	60
384SJ		0,4	20	9	60
385SJ		0,5	25	9	50
386SJ		0,4	20	9	60
387SJ		0,4	20	9	60
388SJ		0,4	20	9	60
389SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
390SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60



Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
391SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
392SJ		0,8	40	9	40
393SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
394SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
395SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
396SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
397SJ		0,4	20	9	60
398SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
399SJ		0,4	20	9	60
400SJ		0,4	20	9	60
401SJ		0,4	20	9	60
402SJ		0,4	20	9	60
403SJ		0,4	20	9	60
404SJ		0,4	20	9	60
405SJ		0,4	20	9	60
406SJ		0,4	20	9	60
407SJ		0,4	20	9	60
408SJ		0,4	20	9	60
409SJ		0,4	20	9	60
410SJ		0,4	20	10	60
411SJ		0,4	20	9	60
412SJ		0,4	20	9	60
413SJ		0,7	35	10	40
414SJ		0,4	20	9	60
415SJ		0,4	20	9	60
416SJ		0,4	20	9	60
417SJ		0,4	20	9	60
418SJ		0,4	20	9	60
419SJ		0,4	20	9	60
420SJ		0,4	20	12	60
421SJ		0,4	20	9	60
422SJ		0,4	20	9	60
423SJ		0,4	20	9	60
424SJ		0,4	20	9	60
425SJ		0,4	20	9	60
426SJ		0,4	20	9	60
427SJ		0,5	25	9	50
428SJ		0,4	20	9	60
429SJ		0,4	20	9	60
430SJ		0,4	20	9	60
431SJ		0,5	25	9	50
432SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60



Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
433SJ		0,5	25	10	50
434SJ		0,4	20	9	60
435SJ		0,4	20	12	60
436SJ		0,4	20	9	60
437SJ		0,4	20	9	60
438SJ		0,4	20	9	60
439SJ		0,4	20	9	60
440SJ		0,4	20	9	60
441SJ		0,4	20	9	60
442SJ		0,4	20	9	60
443SJ		0,4	20	9	60
444SJ		0,4	20	11	60
445SJ		0,4	20	9	60
446SJ		0,4	20	9	60
447SJ		0,4	20	9	60
448SJ		0,4	20	9	60
449SJ		0,4	20	9	60
450SJ		0,4	20	9	60
451SJ		0,8	40	9	40
452SJ		0,4	20	9	60
453SJ		0,4	20	9	60
454SJ		0,4	20	9	60
455SJ		0,4	20	9	60
456SJ		0,4	20	9	60
457SJ		0,5	25	9	50
458SJ		0,4	20	9	60
459SJ		0,4	20	9	60
460SJ		0,4	20	9	60
461SJ		0,4	20	9	60
462SJ		0,4	20	9	60
463SJ		0,4	20	9	60
464SJ		0,4	20	9	60
465SJ		0,4	20	9	60
466SJ		0,4	20	9	60
467SJ		0,4	20	9	60
468SJ		0,5	25	9	50
469SJ		0,4	20	9	60
470SJ		0,4	20	9	60
471SJ		0,6	30	9	50
472SJ		0,4	20	9	60
473SJ		0,6	30	9	50
474SJ		0,4	20	10	60
475SJ		0,4	20	9	60
476SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
477SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60



Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
478SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
479SJ		0,4	20	9	60
480SJ		0,5	25	9	50
481SJ		0,4	20	9	60
482SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
483SJ		0,4	20	9	60
484SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
485SJ		0,6	30	12	40
486SJ		0,4	20	9	60
487SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
488SJ		0,4	20	9	60
489SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	20	9	60
490SJ		0,4	20	12	60
491SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
492SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
493SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
494SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
495SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9	60
496SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
497SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
498SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	25	9	50
499SJ		0,4	20	9	60
500SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
501SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
502SJ		0,4	20	9	60
503SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	25	9	50
504SJ		0,4	20	9	60
505SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
506SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
507SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
508SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
509SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
510SJ		0,4	20	9	60
511SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
512SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
513SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
514SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
515SJ		0,4	20	9	60



Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
516SJ		0,4	20	9	60
517SJ		0,4	20	9	60
518SJ		0,4	20	9	60
519SJ		0,4	20	9	60
520SJ		0,4	20	9	60
521SJ		0,8	40	9	40
522SJ		0,4	20	9	60
523SJ		0,4	20	9	60
524SJ		0,4	20	9	60
525SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
526SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	9	50
527SJ		0,4	20	9	60
528SJ		0,4	20	9	60
529SJ		0,4	20	9	60
530SJ		0,4	20	9	60
531SJ		0,4	20	9	60
532SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
533SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
534SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
535SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
536SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
537SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
538SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
539SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
540SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
541SJ		0,4	20	9	60
542SJ		0,4	20	9	60

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

W gminie wyznaczono 464 strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, dla których profil podstawowy obejmuje: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Jest to głównie rozproszona zabudowa zagrodowa występująca przede wszystkim w północnej części gminy, z pominięciem obszaru miejscowości Czernikowo. W części południowej występują tylko pojedyncze zagrody objęte strefami SZ. Strefy te obejmuje wyłącznie istniejące zagrody rolnicze oraz jeden teren wskazany na ten cel w obowiązującym planie miejscowym. Ich rozmieszczenie w północnej części gminy jest rozproszone i nie sposób na ich podstawie wyodrębnić centra miejscowości. Ze względu na stan zachowania oraz lokalizację niektórych zagród, a także znaczne powierzchnie niektórych użytków, profil dodatkowy niektórych stref



dopuszcza teren rolnictwa z zakazem zabudowy. Zgodnie ze stanem faktycznym, a także uwzględniając lokalizację, w tym przede wszystkim dostęp komunikacyjny, dla części zagród dopuszczono teren usług, umożliwiając prowadzenie zarówno usług związanych z rolnictwem, jak i pozarolniczej działalności gospodarczej. Biorąc pod uwagę stan istniejący oraz bezpośrednie sąsiedztwo, dopuszczono też w części terenów, w tym w większości zagród w południowej części gminy, zielen naturalną oraz lasy. Tereny strefy SZ charakteryzują się stosunkowo dużymi powierzchniami, które poza zabudowaniami gospodarstwa rolnego muszą obejmować również podwórza, na których lokalizowane są obiekty gospodarstwa rolnego, w tym budowle rolnicze, np. zbiorniki, płyty, silosy, a także place manewrowe dla sprzętów rolniczych i inne elementy niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego, a nie stanowiące zabudowy, z drugiej jednak strony obejmują nie tylko budynek mieszkalny z ewentualnym niewielkim towarzyszącym budynkiem gospodarczym lub garażowymi, jak w przypadku zabudowy mieszkaniowej, lecz całą gamę budynków o różnych powierzchniach, związanych z prowadzonym gospodarstwem (budynki gospodarcze, inwentarskie, garażowe itd.). W związku z powyższym, gęstość zabudowy dla tych stref nie jest tak bardzo zróżnicowana jak w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla zdecydowanej większości stref ustalono wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na poziomie 0,6. Tylko dla kilku stref SZ wskaźnik ten jest inny – dla czterech wyższy (0,7-1,5) i dla jednej niższy (0,5) niż 0,6. Na tym tle wyraźnie wyróżnia się strefa wskazana w oparciu o obowiązujący plan miejscowy, gdzie w ślad za ustalonymi tam parametrami, wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustalono jako 1,5. Niższe parametry wyznaczono dla strefy SZ znajdującej się w granicach zabytkowego założenia dworsko-parkowego. Podobnymi tendencjami charakteryzuje się maksymalny wskaźnik udziału powierzchni zabudowy, który dla większości stref SZ przyjęto jako 30%. Wskaźnik ten osiąga niższą wartość (25%) dla strefy w granicach zabytkowego założenia dworsko-parkowego i wyższe (35%-50%) dla stref o najwyższej intensywności. Maksymalną wysokość zabudowy, ze względu na uwarunkowania technologiczne przyjęto dla znacznej większości stref na poziomie 12 m. Wyjątek jako wartość najmniejsza stanowią dwie strefy w granicach założenia dworsko-parkowego - 11 m, natomiast jako największa - 20 m – dla strefy w granicach planu miejscowego, zgodnie z ustaleniami tego planu. Wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynosi od 20% do 60%. Najniższa wartość – niższa niż wynika to z rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego (...), odpowiada wartości ustalonej w obowiązującym planie miejscowym, zatem w myśl §2 pkt 3 rozporządzenia jest z nim zgodna, natomiast wartości wyższe dotyczą terenów w granicach zabytkowego założenia dworsko-parkowego i terenu w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora. Jak wskazano w rozdziale 1 w gminie nie wyznaczono nowych stref z zabudową zagrodową. Poniższa tabela stanowi zestawienie stref SZ i standardów urbanistycznych przyjętych dla stref.

Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
1SZ		1,5	50	20	20
2SZ		0,6	30	12	40
3SZ		0,6	30	12	40
4SZ		0,6	30	12	40
5SZ		0,6	30	12	40
6SZ		0,6	30	12	40
7SZ		0,6	30	12	40



Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
8SZ		0,6	30	12	40
9SZ		0,6	30	12	40
10SZ		0,6	30	12	40
11SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	30	12	40
12SZ		0,6	30	12	40
13SZ		0,6	30	12	40
14SZ		0,6	30	12	40
15SZ		0,6	30	12	40
16SZ		0,6	30	12	40
17SZ		0,6	30	12	40
18SZ		0,6	30	12	40
19SZ		0,6	30	12	40
20SZ		0,6	30	12	40
21SZ		0,6	30	12	40
22SZ		0,6	30	12	40
23SZ		0,6	30	12	40
24SZ		0,6	30	12	40
25SZ		0,6	30	12	40
26SZ		0,6	30	12	40
27SZ		0,6	30	12	40
28SZ		0,6	30	12	40
29SZ		0,6	30	12	40
30SZ	teren usług	0,6	30	12	40
31SZ		0,6	30	12	40
32SZ		0,6	30	12	40
33SZ		0,6	30	12	40
34SZ		0,6	30	12	40
35SZ		0,6	30	12	40
36SZ		0,6	30	12	40
37SZ		0,6	30	12	40
38SZ		0,6	30	12	40
39SZ		0,6	30	12	40
40SZ		0,6	30	12	40
41SZ		0,6	30	12	40
42SZ		0,6	30	12	40
43SZ		0,6	30	12	40
44SZ		0,6	30	12	40
45SZ		0,6	30	12	40
46SZ		0,6	30	12	40
47SZ		0,6	30	12	40
48SZ		0,6	30	12	40
49SZ		0,6	30	12	40
50SZ		0,6	30	12	40
51SZ		0,6	30	12	40
52SZ		0,6	30	12	40
53SZ		0,6	30	12	40



Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
54SZ		0,6	30	12	40
55SZ		0,6	30	12	40
56SZ		0,6	30	12	40
57SZ		0,6	30	12	40
58SZ		0,6	30	12	40
59SZ		0,6	30	12	40
60SZ		0,6	30	12	40
61SZ		0,6	30	12	40
62SZ		0,6	30	12	40
63SZ		0,6	30	12	40
64SZ		0,6	30	12	40
65SZ		0,6	30	12	40
66SZ		0,6	30	12	40
67SZ		0,6	30	12	40
68SZ		0,6	30	12	40
69SZ	teren zieleni naturalnej	0,6	30	12	40
70SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,6	30	12	40
71SZ		0,6	30	12	40
72SZ		0,8	40	12	30
73SZ		0,6	30	12	40
74SZ		0,6	30	12	40
75SZ		0,6	30	12	40
76SZ		0,6	30	12	40
77SZ		0,6	30	12	40
78SZ		0,6	30	12	40
79SZ		0,6	30	12	40
80SZ		0,6	30	12	40
81SZ		0,6	30	12	40
82SZ		0,6	30	12	40
83SZ		0,6	30	12	40
84SZ		0,6	30	12	40
85SZ		0,6	30	12	40
86SZ		0,6	30	12	40
87SZ		0,6	30	12	40
88SZ		0,6	30	12	40
89SZ		0,6	30	12	40
90SZ		0,6	30	12	40
91SZ		0,6	30	12	40
92SZ		0,6	30	12	40
93SZ		0,6	30	12	40
94SZ		0,6	30	12	40
95SZ		0,6	30	12	40
96SZ		0,6	30	12	40
97SZ		0,6	30	12	40
98SZ		0,6	30	12	40
99SZ		0,6	30	12	40



Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
100SZ		0,6	30	12	40
101SZ		0,6	30	12	40
102SZ		0,6	30	12	40
103SZ		0,6	30	12	40
104SZ		0,6	30	12	40
105SZ		0,6	30	12	40
106SZ		0,6	30	12	40
107SZ		0,6	30	12	40
108SZ		0,6	30	12	40
109SZ		0,6	30	12	40
110SZ		0,6	30	12	40
111SZ		0,6	30	12	40
112SZ	teren usług	0,6	30	12	40
113SZ		0,6	30	12	40
114SZ		0,6	30	12	40
115SZ		0,6	30	12	40
116SZ		0,6	30	12	40
117SZ		0,6	30	12	40
118SZ		0,6	30	12	40
119SZ		0,6	30	12	40
120SZ		0,6	30	12	40
121SZ		0,6	30	12	40
122SZ		0,6	30	12	40
123SZ		0,6	30	12	40
124SZ		0,6	30	12	40
125SZ		0,6	30	12	40
126SZ		0,6	30	12	40
127SZ		0,6	30	12	40
128SZ		0,6	30	12	40
129SZ		0,6	30	12	40
130SZ		0,6	30	12	40
131SZ		0,6	30	12	40
132SZ		0,6	30	12	40
133SZ		0,6	30	12	40
134SZ		0,6	30	12	40
135SZ		0,6	30	12	40
136SZ		0,6	30	12	40
137SZ		0,6	30	12	40
138SZ		0,6	30	12	40
139SZ		0,6	30	12	40
140SZ		0,6	30	12	40
141SZ		0,6	30	12	40
142SZ		0,6	30	12	40
143SZ		0,6	30	12	40
144SZ		0,6	30	12	40
145SZ		0,6	30	12	40



Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
146SZ		0,6	30	12	40
147SZ		0,6	30	12	40
148SZ		0,6	30	12	40
149SZ		0,6	30	12	40
150SZ		0,6	30	12	40
151SZ		0,6	30	12	40
152SZ		0,6	30	12	40
153SZ		0,6	30	12	40
154SZ		0,6	30	12	40
155SZ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	12	40
156SZ		0,6	30	12	40
157SZ		0,6	30	12	40
158SZ	teren usług	0,6	30	12	40
159SZ		0,6	30	12	40
160SZ		0,6	30	12	40
161SZ		0,6	30	12	40
162SZ		0,6	30	12	40
163SZ		0,6	30	12	40
164SZ		0,6	30	12	40
165SZ		0,6	30	12	40
166SZ	teren usług	0,6	30	12	40
167SZ		0,6	30	12	40
168SZ		0,6	30	12	40
169SZ		0,6	30	12	40
170SZ		0,6	30	12	40
171SZ		0,6	30	12	40
172SZ		0,6	30	12	40
173SZ		0,6	30	12	40
174SZ		0,6	30	12	40
175SZ		0,6	30	12	40
176SZ	teren usług	0,6	30	12	40
177SZ		0,6	30	12	40
178SZ		0,6	30	12	40
179SZ		0,6	30	12	40
180SZ		0,6	30	12	40
181SZ		0,6	30	12	40
182SZ	teren usług	0,6	30	12	40
183SZ		0,6	30	12	40
184SZ		0,6	30	12	40
185SZ		0,6	30	12	40
186SZ	teren usług	0,6	30	12	40
187SZ	teren usług	0,6	30	12	40
188SZ		0,6	30	12	40
189SZ	teren usług	0,6	30	12	40
190SZ		0,6	30	12	40
191SZ	teren usług	0,6	30	12	40



Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
192SZ		0,6	30	12	40
193SZ		0,6	30	12	40
194SZ		0,6	30	12	40
195SZ	teren usług	0,6	30	12	40
196SZ		0,6	30	12	40
197SZ		0,6	30	12	40
198SZ		0,6	30	12	40
199SZ		0,6	30	12	40
200SZ		0,6	30	12	40
201SZ		0,6	30	12	40
202SZ		0,6	30	12	40
203SZ	teren usług	0,6	30	12	40
204SZ		0,6	30	12	40
205SZ		0,6	30	12	40
206SZ		0,6	30	12	40
207SZ		0,6	30	12	40
208SZ		0,6	30	12	40
209SZ		0,6	30	12	40
210SZ		0,6	30	12	40
211SZ		0,6	30	12	40
212SZ	teren usług	0,6	30	12	40
213SZ		0,6	30	12	40
214SZ		0,6	30	12	40
215SZ		0,6	30	12	40
216SZ		0,6	30	12	40
217SZ		0,6	30	12	40
218SZ		0,6	30	12	40
219SZ		0,6	30	12	40
220SZ		0,6	30	12	40
221SZ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	25	11	60
222SZ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,7	35	11	50
223SZ		0,6	30	12	40
224SZ		0,6	30	12	40
225SZ		0,6	30	12	40
226SZ		0,6	30	12	40
227SZ		0,6	30	12	40
228SZ		0,6	30	12	40
229SZ	teren usług	0,6	30	12	40
230SZ	teren usług	0,6	30	12	40
231SZ		0,6	30	12	40
232SZ		0,6	30	12	40
233SZ		0,6	30	12	40
234SZ		0,6	30	12	40
235SZ		0,6	30	12	40
236SZ		0,6	30	12	40
237SZ		0,6	30	12	40



Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
238SZ		0,6	30	12	40
239SZ		0,6	30	12	40
240SZ		0,6	30	12	40
241SZ		0,6	30	12	40
242SZ		0,6	30	12	40
243SZ		0,6	30	12	40
244SZ		0,6	30	12	40
245SZ		0,6	30	12	40
246SZ		0,6	30	12	40
247SZ		0,6	30	12	40
248SZ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	12	40
249SZ		0,6	30	12	40
250SZ	teren usług	0,6	30	12	40
251SZ		0,6	30	12	40
252SZ		0,6	30	12	40
253SZ		0,6	30	12	40
254SZ		0,6	30	12	40
255SZ		0,6	30	12	40
256SZ		0,6	30	12	40
257SZ		0,6	30	12	40
258SZ		0,6	30	12	40
259SZ	teren usług	0,6	30	12	40
260SZ		0,6	30	12	40
261SZ		0,6	30	12	40
262SZ		0,6	30	12	40
263SZ		0,6	30	12	40
264SZ		0,6	30	12	40
265SZ		0,6	30	12	40
266SZ		0,6	30	12	40
267SZ		0,6	30	12	40
268SZ		0,6	30	12	40
269SZ		0,6	30	12	40
270SZ		0,6	30	12	40
271SZ		0,6	30	12	40
272SZ		0,6	30	12	40
273SZ		0,6	30	12	40
274SZ		0,6	30	12	40
275SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,6	30	12	40
276SZ		0,6	30	12	40
277SZ		0,6	30	12	40
278SZ		0,6	30	12	40
279SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,6	30	12	40
280SZ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	12	40
281SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,6	30	12	40
282SZ		0,6	30	12	40
283SZ		0,6	30	12	40



Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
284SZ		0,6	30	12	40
285SZ		0,6	30	12	40
286SZ		0,6	30	12	40
287SZ	teren usług	0,6	30	12	40
288SZ		0,6	30	12	40
289SZ		0,6	30	12	40
290SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,6	30	12	40
291SZ		0,6	30	12	40
292SZ		0,6	30	12	40
293SZ		0,6	30	12	40
294SZ		0,6	30	12	40
295SZ		0,6	30	12	40
296SZ		0,6	30	12	40
297SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,6	30	12	40
298SZ		0,6	30	12	40
299SZ		0,6	30	12	40
300SZ		0,6	30	12	40
301SZ		0,6	30	12	40
302SZ		0,6	30	12	40
303SZ		0,6	30	12	40
304SZ		0,6	30	12	40
305SZ		0,6	30	12	40
306SZ		0,6	30	12	40
307SZ		0,6	30	12	40
308SZ		0,6	30	12	40
309SZ		0,6	30	12	40
310SZ		0,6	30	12	40
311SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	12	40
312SZ		0,6	30	12	40
313SZ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	12	40
314SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	12	40
315SZ	teren usług	0,6	30	12	40
316SZ	teren usług	0,6	30	12	40
317SZ		0,6	30	12	40
318SZ		0,6	30	12	40
319SZ		0,6	30	12	40
320SZ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	12	40
321SZ		0,6	30	12	40
322SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,6	30	12	40
323SZ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	12	40
324SZ		0,6	30	12	40
325SZ	teren zieleni naturalnej	0,6	30	12	40
326SZ		0,6	30	12	40
327SZ		0,6	30	12	40
328SZ		0,6	30	12	40



Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
329SZ		0,6	30	12	40
330SZ		0,6	30	12	40
331SZ		0,6	30	12	40
332SZ		0,6	30	12	40
333SZ	teren usług	0,6	30	12	40
334SZ		0,6	30	12	40
335SZ		0,6	30	12	40
336SZ	teren usług	0,6	30	12	40
337SZ		0,6	30	12	40
338SZ		0,6	30	12	40
339SZ		0,6	30	12	40
340SZ		0,6	30	12	40
341SZ		0,6	30	12	40
342SZ		0,6	30	12	40
343SZ		0,6	30	12	40
344SZ		0,6	30	12	40
345SZ		0,6	30	12	40
346SZ		0,6	30	12	40
347SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,6	30	12	60
348SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,6	30	12	40
349SZ		0,6	30	12	40
350SZ		0,6	30	12	40
351SZ		0,6	30	12	40
352SZ		0,6	30	12	40
353SZ		0,6	30	12	40
354SZ		0,6	30	12	40
355SZ		0,6	30	12	40
356SZ		0,6	30	12	40
357SZ		0,6	30	12	40
358SZ		0,6	30	12	40
359SZ		0,6	30	12	40
360SZ		0,6	30	12	40
361SZ		0,6	30	12	40
362SZ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	12	40
363SZ		0,6	30	12	40
364SZ		0,6	30	12	40
365SZ		0,6	30	12	40
366SZ		0,6	30	12	40
367SZ		0,6	30	12	40
368SZ		0,6	30	12	40
369SZ		0,6	30	12	40
370SZ		0,6	30	12	40
371SZ		0,6	30	12	40
372SZ		0,6	30	12	40
373SZ		0,6	30	12	40



Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
374SZ		0,6	30	12	40
375SZ		0,6	30	12	40
376SZ	teren usług	0,6	30	12	40
377SZ		0,6	30	12	40
378SZ		0,6	30	12	40
379SZ		0,6	30	12	40
380SZ		0,6	30	12	40
381SZ		0,6	30	12	40
382SZ		0,6	30	12	40
383SZ		0,6	30	12	40
384SZ		0,6	30	12	40
385SZ		0,6	30	12	40
386SZ		0,6	30	12	40
387SZ		0,6	30	12	40
388SZ		0,6	30	12	40
389SZ		0,6	30	12	40
390SZ		0,6	30	12	40
391SZ		0,6	30	12	40
392SZ		0,6	30	12	40
393SZ	teren usług	0,6	30	12	40
394SZ		0,6	30	12	40
395SZ		0,6	30	12	40
396SZ		0,6	30	12	40
397SZ		0,6	30	12	40
398SZ		0,6	30	12	40
399SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,6	30	12	40
400SZ	teren usług	0,6	30	12	40
401SZ		0,6	30	12	40
402SZ		0,6	30	12	40
403SZ		0,6	30	12	40
404SZ		0,6	30	12	40
405SZ		0,6	30	12	40
406SZ		0,6	30	12	40
407SZ		0,6	30	12	40
408SZ		0,6	30	12	40
409SZ		0,6	30	12	40
410SZ		0,9	45	12	30
411SZ	teren usług	0,6	30	12	40
412SZ		0,6	30	12	40
413SZ		0,6	30	12	40
414SZ		0,6	30	12	40
415SZ		0,6	30	12	40
416SZ		0,6	30	12	40
417SZ	teren zieleni naturalnej	0,6	30	12	40
418SZ		0,6	30	12	40
419SZ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	12	40



Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
420SZ	teren usług	0,6	30	12	40
421SZ		0,6	30	12	40
422SZ		0,6	30	12	40
423SZ		0,6	30	12	40
424SZ		0,6	30	12	40
425SZ		0,6	30	12	40
426SZ		0,6	30	12	40
427SZ		0,6	30	12	40
428SZ		0,6	30	12	40
429SZ		0,6	30	12	40
430SZ		0,6	30	12	40
431SZ		0,6	30	12	40
432SZ		0,6	30	12	40
433SZ		0,6	30	12	40
434SZ		0,6	30	12	40
435SZ		0,6	30	12	40
436SZ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	12	40
437SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	12	40
438SZ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	12	40
439SZ		0,6	30	12	40
440SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	12	40
441SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	12	40
442SZ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	12	40
443SZ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	12	40
444SZ		0,6	30	12	40
445SZ		0,6	30	12	40
446SZ		0,6	30	12	40
447SZ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	12	40
448SZ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	12	40
449SZ		0,6	30	12	40
450SZ		0,6	30	12	40
451SZ		0,6	30	12	40
452SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,6	30	12	40
453SZ		0,6	30	12	40
454SZ		0,6	30	12	40
455SZ		0,6	30	12	40
456SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,6	30	12	40
457SZ		0,6	30	12	40
458SZ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	12	40
459SZ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	12	40
460SZ		0,6	30	12	40
461SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	12	40
462SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	12	40
463SZ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	12	40



Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
464SZ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	12	40

Strefa usługowa

W gminie wyznaczono 48 stref usługowych, dla których profil podstawowy obejmuje: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Dla części spośród stref SU dopuszczono lokalizację składów i magazynów, co jest zgodne z dotychczasowym użytkowaniem oraz dotyczy terenów obecnie nie użytkowanych, opuszczonych, na których zlokalizowane są pustostany, a ich lokalizacja i sąsiedztwo nie wyklucza takiej funkcji. Profil dodatkowy w postaci zieleni naturalnej dopuszczono ze względu na występujące uwarunkowania środowiskowe, w tym w obrębie stref związanych z usługami społecznymi. Ze względu na występowanie w terenach przyległych lasu, profil ten dopuszczono w 2 strefach planistycznych, natomiast tylko w jednej dopuszczono teren wód. Dla wyznaczonych stref usługowych przyjęto zróżnicowane parametry w zależności od obecnego zagospodarowania i zabudowy, planowanego przeznaczenia i charakteru oraz sąsiedztwa i występujących uwarunkowań. Wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy mieszczą się w przedziale od 0,1 do 1,1 i odpowiadają terenom o najwyższym maksymalnym udziale powierzchni zabudowy (wartości od 5% do 55%). Najbardziej zróżnicowana jest natomiast maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy, którą ustalono od 6,0 m (zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego) do 40,0 m (wysokości przekraczające 20 m ustalono dla obiektów stanowiących dominanty wysokościowe – kościoły; 15 m - szkoły). Ze względu na pełnione funkcje publiczne i konieczność realizacji np. parkingów i utwardzeń umożliwiających poruszanie się osób niepełnosprawnych, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej przyjęto dla wielu terenów na minimalnym poziomie z rozporządzenia (30%), przy czym dla dwóch terenów wartości te były nawet niższe (25%) ze względu na ustalenia obowiązującego planu miejscowego (§2 pkt 3 rozporządzenia), natomiast dla terenów o dopuszczonym niskim udziale powierzchni zabudowy wskaźniki te osiągają nawet 70%. W strukturze gminy strefy usługowe wyznaczono dla istniejących obiektów - w granicach ich występowania, poszerzając, celem umożliwienia realizacji podobnych funkcji w bezpośrednim sąsiedztwie oraz jako nowe strefy w oparciu o analizę zapotrzebowania. Uzasadnienie wyznaczenia tych stref zostało szczegółowo przedstawione w rozdziale 1.7. Rozmieszczenie stref usługowych w przestrzeni gminy jest rozporoszone, jednak na jego podstawie często możliwe jest wskazanie centrów miejscowości, a w miejscowości gminnej występuje ich wyraźne zagęszczenie. Poniższa tabela stanowi zestawienie stref SU i standardów urbanistycznych przyjętych dla stref.

Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
1SU		1	50	13	30
2SU		1	50	10	30
3SU		0,5	50	13	25
4SU		1	50	13	30
5SU		1	20	15	50
6SU		0,2	15	22	60
7SU		1	50	13	30
8SU		0,5	50	13	25



Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
9SU		1	50	10	30
10SU		0,1	5	6	70
11SU		1	50	13	30
12SU		1	50	13	30
13SU		1	50	13	30
14SU		1	50	13	30
15SU		1	50	10	30
16SU		0,3	15	8	70
17SU		0,6	20	12	50
18SU	teren zieleni naturalnej	0,3	15	35	50
19SU		0,6	20	12	50
20SU		0,6	30	40	30
21SU	teren zieleni naturalnej	0,6	20	15	50
22SU	teren zieleni naturalnej	0,4	20	10	50
23SU		0,6	30	10	30
24SU		0,4	20	10	50
25SU		0,6	30	10	30
26SU		1	50	10	30
27SU	teren zieleni naturalnej	0,3	15	9	50
28SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	10	50
29SU		0,4	20	10	50
30SU		0,4	20	10	50
31SU	teren zieleni naturalnej	0,4	20	9	50
32SU	teren składów i magazynów	0,6	30	10	40
33SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	0,6	30	10	30
34SU		1,1	55	12	30
35SU	teren składów i magazynów	0,4	20	10	30
36SU		0,6	30	9	30
37SU	teren składów i magazynów	0,4	20	10	40
38SU	teren składów i magazynów	0,6	30	10	40
39SU	teren składów i magazynów	0,6	30	12	30
40SU	teren składów i magazynów	0,6	30	12	30
41SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,2	20	7	60
42SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	50
43SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	0,6	30	10	40
44SU		1	50	10	30
45SU	teren zieleni naturalnej	0,4	20	9	40
46SU		0,6	30	10	30
47SU		0,6	30	10	30
48SU		0,4	20	9	40

Strefa gospodarcza

W gminie wyznaczono 12 stref gospodarczych, dla których profil podstawowy obejmuje: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Dla wszystkich spośród stref SP dopuszczono realizację usług, a dla dwóch, ze względu na lokalizację, również teren zieleni naturalnej. Połowa spośród wyznaczonych stref wynika



z ustaleń obowiązujących planów miejscowych i mieści się w granicach miejscowości Czernikowo. Rozmieszczenie stref opisano i uzasadniono w rozdziale 1.7. Wyznaczone tereny charakteryzują się zróżnicowaną gęstością zabudowy, co znajduje odzwierciedlenie w przyjętych wskaźnikach. Najwyższe wartości ustalono dla terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wartości wskaźnika maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy mieszczą się w przedziale od 0,4 do 1,5, natomiast maksymalnego udziału powierzchni zabudowy od 20% do 60%. Maksymalne dopuszczalne wysokości zabudowy nie są mocno zróżnicowane i mieszczą się w przedziale od 9 m do 13 m, przy czym najniższą wartość ustalono wyłącznie dla jednego terenu, ze względu na istniejącą zabudowę i sąsiedztwo jeziora oraz założenia dworsko-parkowego ujętego w ewidencji zabytków. Dla wszystkich pozostałych stref przyjęto maksymalne wysokości na poziomie 12 m i 13 m. Ze względu na pełnione funkcje i konieczność realizacji np. parkingów i utwardzeń umożliwiających komunikację oraz ewentualnych placów magazynowo-składowych, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla wszystkich stref nie jest zbyt wysoki i mieści się w przedziale od 20% do 40%. Poniższa tabela stanowi zestawienie stref SP i standardów urbanistycznych przyjętych dla stref.

Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
1SP	teren usług	1,2	35	13	30
2SP	teren usług	1,5	60	13	20
3SP	teren usług	1,2	35	13	30
4SP	teren usług	1,5	60	13	20
5SP	teren usług	1,5	60	13	20
6SP	teren usług	1,2	35	13	30
7SP	teren usług	0,6	30	12	30
8SP	teren usług	0,6	30	12	40
9SP	teren usług	0,4	20	9	40
10SP	teren usług	0,6	30	12	30
11SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1	50	12	20
12SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	30	12	30

Strefa produkcji rolniczej

W gminie wyznaczono 11 stref produkcji rolniczej, dla których profil podstawowy obejmuje: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Jako, że grunty te służą rolnictwu, we wszystkich strefach dopuszczono profil dodatkowy jako teren rolnictwa z zakazem zabudowy, umożliwiając przyszłą zmianę kierunku produkcji rolnej. W przypadku większości stref znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy oraz obszarów o wysokich walorach krajobrazowych (jezior, terenów zadrzewionych) dopuszczono również teren zieleni urządzonej i naturalnej, mające za zadanie stworzenie bariery przed ewentualnym oddziaływaniem obiektów w strefach. W przypadku dwóch stref obejmujących tereny związane z akwakulturą i obsługą rybactwa (stawy hodowlane) dopuszczono również teren lasu i wód, co jest naturalnie związane z zagospodarowaniem tych terenów i ich bezpośredniego sąsiedztwa. Dla nowych stref SR, których wyznaczenie wynika ze złożonego wniosku oraz jednej ze stref otoczonej polami uprawnymi, poprzez profil dodatkowy umożliwiono realizację elektrowni słonecznych, co jest uzasadnione przeznaczeniem otaczających je stref otwartych dopuszczających tego typu inwestycje.



Wyznaczone strefy SR wynikają zarówno z funkcji istniejącej zabudowy, jak i planowanych i będących w trakcie realizacji obiektów. Rozmieszczenie stref opisano i uzasadniono w rozdziale 1.7. Gęstość zabudowy stref SR jest zbliżona do gęstości określonej w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową. Wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy mieści się w przedziale od 0,1 (w przypadku stref obejmujących stawy hodowlane) do 1,0 (dla strefy obejmującej będące w trakcie realizacji przedsięwzięcie, dla którego wydano pozwolenie na budowę), natomiast maksymalny udział powierzchni zabudowy ustalono od 5% (stawy hodowlane) do 60% (strefa obejmująca uprawę roślinną pod szklarniami). W większości stref ustalono jednak maksymalną nadziemną intensywność zabudowy jako 0,6, a udział powierzchni zabudowy jako 30%. Maksymalne wysokości zabudowy związane są z wymaganiami technologicznymi budynków i ustalono je w przedziale od 8 m do 15 m. Biorąc pod uwagę pełnione funkcje, wartości wskaźników minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono dla większości stref SR na poziomie 30%-40%, z wyjątkiem stref obejmujących stawy hodowlane i tereny przyległe, gdzie udział ten ustalono na wysokim poziomie 70%-90%. Poniższa tabela stanowi zestawienie stref SR i standardów urbanistycznych przyjętych dla stref.

Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
1SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,1	10	9	70
2SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,1	5	8	90
3SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	30	12	40
4SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	30	15	30
5SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,5	50	10	30
6SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, , teren elektrowni słonecznej	1	50	12	30
7SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	30	15	30
8SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,6	60	10	30
9SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej	0,6	30	12	40
10SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej	0,6	30	12	40
11SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej	0,6	30	12	40

Strefa infrastrukturalna

W gminie wyznaczono 15 stref infrastrukturalnych, dla których profil podstawowy obejmuje: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych. Mimo, iż teren infrastruktury technicznej znajduje się w profilu podstawowym każdej ze stref, wyznacza się je dla terenów o większych powierzchniach i obiektów o kluczowym znaczeniu. W celu umożliwienia przysłonięcia obiektów infrastrukturalnych, by nie wpływały negatywnie na krajobraz oraz odizolowania ich dla ograniczenia negatywnego oddziaływania, w większości terenów, jako profil dodatkowy dopuszczono teren zieleni urządzonej (za wyjątkiem 2 stref wynikających z planu miejscowego, które nie przewidują takiego przeznaczenia), a dla części również zieleni naturalnej. Dla największej ze stref, obejmującej punkt selektywnej zbiórki odpadów, dopuszczono w profilu dodatkowym realizację usług oraz produkcji. Zgodnie z art. 13e ustawy, jedynym obligatoryjnie ustalonym parametrem zabudowy i zagospodarowania terenu jest minimalny udział powierzchni



biologicznie czynnej. Pozostałe wskaźniki są fakultatywne, jednak w celu uporządkowania zabudowy i ochrony terenów przyległych, zdecydowano się je określić dla większości stref. Wyjątek stanowią strefy obejmujące słupy anten telekomunikacyjnych, których realizacja jest dopuszczona przepisami odrębnymi. Gęstość zabudowy stref SI nie jest mocno zróżnicowana. Maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustalono w przedziale od 0,1 do 0,3. Maksymalny udział powierzchni zabudowy ustalono od 10% do 30%. Parametry dla ponad połowy stref SI ustalono w oparciu o zapisy obowiązujących planów miejscowych, a w przypadku pozostałych w oparciu o istniejącą zabudowę i zagospodarowanie, z uwzględnieniem ewentualnej rozbudowy. Biorąc pod uwagę pełnione funkcje, wartości wskaźników minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono dla części stref SI jako minimalną wartość wskazaną w rozporządzeniu tj. 20%, dla większości stref jako 30%, a tam, gdzie było to możliwe ze względu na istniejące zagospodarowanie i charakter terenów, nawet jako 50% i 70%. Poniższa tabela stanowi zestawienie stref SI i standardów urbanistycznych przyjętych dla stref.

Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
1SI	teren zieleni urządzonej	0,3	20	4	30
2SI	teren zieleni urządzonej	0,1	10	8	70
3SI	teren zieleni urządzonej	0,3	20	6	30
4SI	teren zieleni urządzonej	0,3	20	6	30
5SI		0,3	20	6	30
6SI	teren zieleni urządzonej	0,3	20	4	30
7SI	teren zieleni urządzonej	0,3	20	6	30
8SI	teren zieleni urządzonej	0,3	20	6	30
9SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,3	15	10	50
10SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,3	30	10	30
11SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,3	30	10	30
12SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,3	30	10	30
13SI					20
14SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
15SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	30	8	30

Strefa zieleni i rekreacji

W gminie wyznaczono 50 stref zieleni i rekreacji, dla których profil podstawowy obejmuje: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Dopuszczone profile dodatkowe stref są zróżnicowane ze względu na pełnione w strukturze gminy funkcje. W większości stref dopuszczono w profilu dodatkowym teren usług sportu i rekreacji, jako przeznaczenie ściśle związane z użytkowym funkcjonowaniem tych stref. Przeznaczenia tego nie dopuszczono w terenie objętych MPZP, w których funkcje terenów nie przewidywały takiego przeznaczenia oraz w dwóch obszarach historycznych założeń parkowych. Niemalże połowa stref SN, obejmujących m. in. gminne tereny wypoczynkowe w postaci boisk, poprzez profil dodatkowy dopuszcza tereny usług kultury i rozrywki. W wielu strefach, przede wszystkim obejmujących gminne tereny wypoczynkowo-sportowe, w otoczeniu jezior i w sąsiedztwie budynków usług społecznych takich jak np. świetlice wiejskie, dopuszczono również tereny usług kultury i rozrywki. W kilku strefach, w szczególności nad jeziorami, w pobliżu istniejących i planowanych plaż, dopuszczono również tereny handlu detalicznego i tereny gastronomii. W strefach



tych, a także kilku strefach o wysokich walorach krajobrazowych dopuszczono również usługi turystyki. W dwóch terenach w południowej części gminy, ubogiej w tereny usługowe oraz jednym w granicach założenia parkowego, dopuszczono usługi edukacji, w 2 spośród tych stref dopuszczono też teren usług zdrowia i pomocy społecznej. Większość stref SN wiąże się z występowaniem roślinności, zatem w profilu dodatkowym części z nich, w zależności od faktycznego użytkowania i charakterystyki, a także bezpośredniego sąsiedztwa, dopuszczono teren zieleni naturalnej i lasu. Zgodnie z art. 13e ustawy, jedynym obligatoryjnie ustalonym parametrem zabudowy i zagospodarowania terenu jest minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Pozostałe wskaźniki są fakultatywne, jednak wyznaczono je w większości terenów w celu uporządkowania zabudowy, ochrony terenów sąsiednich i utrzymania charakteru terenów jako przeważającej funkcji zieleni i rekreacji. Parametry intensywności zabudowy i wysokości nie zostały wskazane dla 2 stref wyznaczonych na podstawie obowiązujących planów miejscowych, które nie przewidywały lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy oraz obszarów zabytkowych założeń parkowych, które podlegają ochronie i uzgodnieniom z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zatem realizacja zabudowy jest dodatkowo ograniczona. Dla dwóch stref objętych ochroną konserwatorską nie wskazano również maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, natomiast dla trzeciego historycznego założenia parkowego parametry takie jak intensywność zabudowy, wysokość zabudowy oraz wskaźnik powierzchni zabudowy ustalono na poziomie 0. Dla pozostałych terenów wskaźniki gęstości zabudowy ustalono na stosunkowo niskim poziomie. Wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy mieszczą się w przedziale od 0 do 0,4, natomiast udział powierzchni zabudowy ustalono od 0% do 20%, przy czym dla większości terenów przyjęto 10%. Maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy ustalono od 0 m do 9,0 m. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynikający z rozporządzenia dla stref SN wynosi 50%, jednak dla większości stref zdecydowano o ustaleniu większego udziału (70%-80%), nawet do 90% (wskaźnik wynikający z ustaleń MPZP). Rozmieszczenie stref opisano i uzasadniono w rozdziale 1.7. Wyznaczone strefy SN obejmują różnorodne tereny zielone oraz obszary przeznaczone na sport, rekreację i szeroko pojęty wypoczynek. Istnienie wskazanych stref służy ochronie zieleni i przyczynia się do harmonijnego rozwoju przestrzennego, z uwzględnieniem potrzeb ekologicznych i społecznych. Poniższa tabela stanowi zestawienie stref SN i standardów urbanistycznych przyjętych dla stref.

Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
1SN		0,1	5	6	80
2SN		0,3	10	8	80
3SN		0,2	10	8	80
4SN	teren zieleni naturalnej		10		90
5SN		0,2	10	8	80
6SN	teren zieleni naturalnej	0,1	5	6	70
7SN	teren zieleni naturalnej	0,2	10	8	80
8SN		0,1	5	6	70
9SN	teren zieleni naturalnej		10		90
10SN	teren zieleni naturalnej	0,1	10	6	70
11SN		0,2	10	8	80
12SN		0,1	5	6	80
13SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,1	10	8	70
14SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	7	70



Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
15SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	0,1	10	7	70
16SN	teren usług sportu i rekreacji	0,1	10	7	70
17SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	0,1	10	7	70
18SN	teren usług sportu i rekreacji	0,1	10	7	70
19SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	0,1	10	7	70
20SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,1	10	9	50
21SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	0,1	10	7	70
22SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,1	10	7	70
23SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	7	70
24SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	0,1	10	7	70
25SN	teren usług sportu i rekreacji	0,1	10	7	70
26SN	teren usług sportu i rekreacji	0,1	10	7	70
27SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,1	10	5	60
28SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,1	10	7	70
29SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,1	10	6	80
30SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,1	10	7	70
31SN	teren usług sportu i rekreacji	0,1	10	7	70
32SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii	0,2	10	9	50
33SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	5	8	80
34SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	8	80
35SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	80
36SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	10	9	70
37SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	7	70
38SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	8	80
39SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej	0,1	10	6	70
40SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu				70
41SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu				70
42SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	7	70
43SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	10	8	70
44SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,2	10	8	70
45SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	10	9	70



Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
46SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,1	10	7	70
47SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	10	8	50
48SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	7	70
49SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,4	20	9	50
50SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	50

Strefa cmentarzy

W gminie wyznaczono 7 stref cmentarzy. Obejmują one zarówno istniejące i funkcjonujące cmentarze, jak i cmentarze zabytkowe - nieczynne. Profil podstawowy strefy obejmuje: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Ze względu na charakter zagospodarowania, we wszystkich strefach obejmujących zabytkowe cmentarze dopuszczono w profilu dodatkowym teren zieleni naturalnej, a w niektórych również teren lasu, co pozwoli chronić występujący tam starodrzew. Dla obu czynnych cmentarzy oraz terenów przeznaczonych pod ich poszerzenie dopuszczono teren usług kultu religijnego oraz handlu detalicznego, umożliwiając realizację obiektów związanych z funkcją podstawową, a także kwaciarni, niewielkich sklepów ze zniczami itp. Zgodnie z art. 13e ustawy, jedynym obligatoryjnie ustalonym parametrem zabudowy i zagospodarowania terenu jest minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Dla wszystkich terenów nieczynnych cmentarzy ustalono go na poziomie 90%. Dla cmentarzy funkcjonujących wskaźniki te nieco się różnią. W przypadku cmentarza w Mazowszu ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej jako 50%, tj. na możliwie wysokim poziomie przy jednoczesnym dopuszczeniu realizacji niezbędnych budynków, obiektów i utwardzeń. W przypadku cmentarza w Czernikowie ustalone parametry wynikają z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdzie minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%. Pozostałe wskaźniki są fakultatywne, jednak w celu uporządkowania zabudowy, zdecydowano się je określić dla cmentarzy dopuszczających usługi kultu religijnego i handlu detalicznego. Gęstość zabudowy stref SC jest niewielka. Maksymalny udział powierzchni zabudowy ustalono jako 1% (wynika z obowiązującego MPZP) i jako 5%. Maksymalna intensywność zabudowy dla cmentarza w Czernikowie nie została określona w ślad za obowiązującym MPZP, natomiast dla cmentarza w Mazowszu ustalono ją na możliwie niskim poziomie, tj. jako 0,1. Na cmentarzu w Mazowszu zlokalizowany jest niewielki budynek kaplicy, natomiast na cmentarzu w Czernikowie nie występuje zabudowa. W celu umożliwienia jej realizacji z zachowaniem zasad ładu przestrzennego i wkomponowania w najbliższe otoczenie, maksymalne dopuszczalne wysokości ustalono jako 9 m dla cmentarza w Mazowszu i 6 m (wartość wynikająca z obowiązującego MPZP) dla cmentarza w Czernikowie. Poniższa tabela stanowi zestawienie stref SC i standardów urbanistycznych przyjętych dla stref.



Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
1SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego		1	6	30
2SC	teren zieleni naturalnej				90
3SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego	0,1	5	9	50
4SC	teren zieleni naturalnej, teren lasu				90
5SC	teren zieleni naturalnej				90
6SC	teren zieleni naturalnej, teren lasu				90
7SC	teren zieleni naturalnej				90

Strefa górnictwa

W gminie wyznaczono jedną strefę górnictwa. Obejmuje ona teren złoża kopalin. Profil podstawowy strefy obejmuje: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W celu umożliwienia późniejszej rekultywacji dopuszczono też w profilu dodatkowym teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Zgodnie z art. 13e ustawy, ustalenie wszystkich parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu jest dla stref SG fakultatywne, zatem ze względu na charakter strefy i jej możliwe zagospodarowanie, parametrów tych nie ustalono. Dla terenów górniczych i zasad ich zagospodarowania obowiązują przepisy odrębne, które mają na celu pogodzenie interesów gospodarczych z ochroną środowiska i minimalizowaniem negatywnego wpływu na sąsiednie obszary. Na wydobywanie surowców wydaje się koncesję, która uwzględnia również konieczność rekultywacji terenów po zakończeniu eksploatacji, co pozwala na ich przekształcenie na inne cele. Poniższa tabela stanowi zestawienie stref SG i standardów urbanistycznych przyjętych dla stref.

Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
1SG	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				

Strefa otwarta

W gminie wyznaczono 38 stref otwartych. Obejmują one tereny o szczególnym znaczeniu przyrodniczym, ekologicznym i funkcjonalnym, które w znacznej części pozostają niezabudowane i służą ochronie środowiska, rolnictwu, leśnictwu, rekreacji oraz infrastrukturze technicznej i komunikacji. Profil podstawowy strefy obejmuje: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W niemalże wszystkich strefach SO dopuszczono w profilu dodatkowym teren zieleni urządzonej, celem umożliwienia realizacji niewielkich parków wiejskich lub skwerów bądź adaptację nieużytków i zieleni śródpolnej lub fragmentów lasów dla potrzeb mieszkańców. Wyjątek stanowi strefa obejmująca Wisłę i tereny przyległe. Teren ten posiada szereg uwarunkowań, uniemożliwiających i utrudniających realizację inwestycji. W strefach otwartych w północnej części gminy, tj. poza zasięgiem lasów, dopuszczono obiekty odnawialnych źródeł energii w postaci terenów elektrowni słonecznych. Ponadto w dwóch strefach, w których znajdują się istniejące elektrownie wiatrowe, dopuszczono w ich profilach dodatkowych takie przeznaczenie. Zgodnie z art. 13e ustawy, ustalenie wszystkich parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu jest dla stref SO fakultatywne, zatem ze względu na charakter stref i ich zagospodarowania, parametrów tych zasadniczo nie ustalono. Wyjątek stanowi jedyna strefa SO wyznaczona w zasięgu obowiązującego miejscowego planu



zagospodarowania przestrzennego, która zakłada dalsze funkcjonowanie farmy fotowoltaicznej oraz jedna ze stref obejmująca istniejące wiatraki. Parametry dla strefy objętej MPZP ustalono zgodnie z zapisami tego planu, natomiast dla strefy wiatrakowej ograniczono maksymalną wysokość. Biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie, wśród stref otwartych w gminie Czernikowo można wyróżnić strefy rolne na północy gminy i strefy leśne na południu. Utrzymanie tych obszarów w ich obecnym stanie jest kluczowe dla ochrony zasobów przyrodniczych. Lasy są istotnym elementem struktury krajobrazowej, odgrywając rolę w zachowaniu bioróżnorodności, ochronie gleb oraz regulacji klimatu, natomiast pola uprawne stanowią ważny zasób gospodarczo-przyrodniczy. W strefach tych obowiązuje ochrona przyrody, a zabudowa jest w znacznej mierze ograniczona, aby chronić ekosystemy przed degradacją oraz zachować naturalne procesy ekologiczne. Nie wyklucza to jednak realizacji obiektów nierozzerwalnie związanych z profilem stref, tj. np. obiektów budowlanych związanych z szeroko rozumianą gospodarką rolną, leśną i ochroną środowiska. Poniższa tabela stanowi zestawienie stref SO i standardów urbanistycznych przyjętych dla stref.

Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
1SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej		50	5	10
2SO	teren zieleni urządzonej				
3SO	teren zieleni urządzonej				
4SO	teren zieleni urządzonej				
5SO	teren zieleni urządzonej				
6SO	teren elektrowni wodnej				
7SO	teren zieleni urządzonej				
8SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
9SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
10SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
11SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
12SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
13SO	teren zieleni urządzonej				
14SO	teren zieleni urządzonej				
15SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
16SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
17SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
18SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
19SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
20SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
21SO	teren zieleni urządzonej				
22SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
23SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
24SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
25SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
26SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
27SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
28SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
29SO	teren zieleni urządzonej				
30SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
31SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				



32SO	teren zieleni urządzonej				
33SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
34SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
35SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
36SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
37SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
38SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej			55	

Strefa komunikacyjna

W gminie wyznaczono 28 stref komunikacyjnych. Obejmują one drogi o największym znaczeniu dla gminy, tj. drogi publiczne krajowe, wojewódzkie i powiatowe oraz niektóre publiczne drogi gminne, których przebieg, funkcja i parametry umożliwiają zaliczenie do dróg klasy zbiorczej lub wyższej. Jako strefę SK zaliczono również linię kolejową wraz z terenem kolejowym i dworzec kolejowy. Profil podstawowy strefy obejmuje: 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. W zakresie profilu dodatkowego w większości stref komunikacyjnych dopuszczono teren drogi zbiorczej. Wyjątek stanowi strefa obejmująca linię kolejową, dworzec oraz niewielka strefa, dla której obowiązujący plan miejscowy określa funkcję terenu obsługi pasażerów. Dla tej strefy, a także strefy obejmującej drogę krajową dopuszczono teren zieleni urządzonej. Dla strefy obejmującej drogę krajową dopuszczono również teren zieleni naturalnej. Strefa ta, w szczególności poza terenem zwartej zabudowy, poza samym pasem drogowym obejmuje również stosunkowo szeroki teren po obu stronach drogi, co umożliwia realizację pasa zieleni izolacyjnej w postaci zieleni urządzonej lub naturalnej, minimalizującego negatywne oddziaływanie drogi o dużym natężeniu ruchu. Dla strefy obejmującej linię kolejową, ze względu na szczególne przepisy odrębne dotyczące linii kolejowych, nie ustalono żadnego przeznaczenia dodatkowego, natomiast dla strefy obejmującej budynek dworca kolejowego dopuszczono w profilu dodatkowym usługi handlu detalicznego, gastronomii i turystyki w celu umożliwienia pełnego zaspokojenia potrzeb podróżnych w miejscu stanowiącym obiekt obsługi pasażerów. Zgodnie z art. 13e ustawy, ustalenie wszystkich parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu jest dla stref SK fakultatywne, zatem ze względu na charakter stref i ich zagospodarowania, parametrów tych w większości nie ustalono. Wyjątek stanowi strefa obejmująca dworzec kolejowy oraz wskazany w planie miejscowym teren obsługi pasażerów, dla których parametry zostały określone na podstawie tych wskazanych w obowiązującym MPZP. Sposób zagospodarowania terenów dróg publicznych określają przepisy odrębne. Poniższa tabela stanowi zestawienie stref SK i standardów urbanistycznych przyjętych dla stref.

Oznaczenie	Profil dodatkowy	Int.	P.Z.	Wys.	B.C.
1SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				
2SK	teren drogi zbiorczej				
3SK					
4SK	teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki	0,4	20	9	40



5SK	teren drogi zbiorczej				
6SK	teren drogi zbiorczej				
7SK	teren drogi zbiorczej				
8SK	teren drogi zbiorczej				
9SK	teren drogi zbiorczej				
10SK	teren drogi zbiorczej				
11SK	teren drogi zbiorczej				
12SK	teren drogi zbiorczej				
13SK	teren drogi zbiorczej				
14SK	teren drogi zbiorczej				
15SK	teren drogi zbiorczej				
16SK	teren drogi zbiorczej				
17SK	teren drogi zbiorczej				
18SK	teren drogi zbiorczej				
19SK	teren drogi zbiorczej				
20SK	teren drogi zbiorczej				
21SK	teren drogi zbiorczej				
22SK	teren drogi zbiorczej				
23SK	teren drogi zbiorczej				
24SK	teren drogi zbiorczej				
25SK	teren zieleni urządzonej	0,3	20	8	30
26SK	teren drogi zbiorczej				
27SK	teren drogi zbiorczej				
28SK	teren drogi zbiorczej				

4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy

4.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy

Strategia Rozwoju Gminy Czernikowo na lata 2022-2030 przyjęta uchwałą nr XXXVII/303/2022 Rady Gminy Czernikowo z dnia 26 maja 2022 r. określa model struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz rekomendacje dla polityki przestrzennej gminy Czernikowo.

Ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania polityki przestrzennej dla gminy Czernikowo opracowano na podstawie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Do głównych kierunków działań i rekomendacji kreujących politykę przestrzenną gminy Czernikowo zawartych w Strategii Rozwoju Gminy Czernikowo na lata 2022-2023 należą:

- zapewnienie wysokiej jakości funkcjonowania usług publicznych, zapewniając powszechny i łatwy dostęp wraz z podejmowaniem i dostosowywaniem oferty usług do postępujących zmian demograficznych,
- rozwój infrastruktury technicznej, zapewniającej powszechną obsługę, wysokie standardy i pewność działania, w tym infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, wraz z szerokopasmowym internetem,



- rozwój sieci dróg na terenie gminy, poprzez rozbudowę sieci, budowę nowych dróg, jak też sukcesywne podnoszenie ich standardu technicznego, zapewniając dostępność do każdej z miejscowości oraz ułatwienie przemieszczania wewnątrz gminy, jak również w relacji z ważnymi ośrodkami miejskimi,
- działania na rzecz rozwoju gospodarczego, w tym wyznaczanie terenów pod rozwój inwestycji gospodarczych,
- ochrona najcenniejszych walorów endogenicznych regionu, obszarów przekształconych i zdegradowanych, wykorzystywanie gospodarcze środowiska przy uwzględnieniu równowagi pomiędzy potencjałem przyrodniczym, odpornością na antropopresję, a możliwością gospodarczej eksploatacji.

Zgodnie z rozdziałem 3.2 Strategii Rozwoju gminy Czernikowo „Ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej” właściwe funkcjonowanie gminy uwarunkowane jest rozwojem podstawowych funkcji, przy zachowaniu poszanowania i ochrony dla środowiska przyrodniczego i kulturowego. Zgodnie z utrwaloną funkcjonalnością:

- głównym ośrodkiem o charakterze i funkcjonalności administracyjno-usługowej dla mieszkańców jest miejscowość, w której Gmina ma swoją siedzibę — Czernikowo,
- ośrodkami wiejskimi wspomagającymi miejscowość gminną w pełnieniu funkcji mieszkaniowo-usługowej są miejscowości: Steklin, Osówka, Witowąż, Stelinek, Czernikówko, Makowiska, Mazowsze, Liciszewy, Zimny Zdrój i Skwirynowo,
- ośrodkami wskazanymi do rozwoju funkcji rekreacyjnej są przede wszystkim: Kijaszkowo, Steklinek, Liciszewy i Osówka,
- miejscowościami mającymi najbardziej dogodne warunki do rozwoju działalności produkcyjno-usługowej są przede wszystkim Czernikowo, Steklin i Witowąż.

Zgodnie z zapisami Strategii, bazującymi o Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czernikowo oraz obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, Gmina Czernikowo ukazana jest jako obszar posiadający wiele walorów w zakresie systemu osadniczego, sieci transportowej i komunikacyjnej, obszaru gospodarczego, dla którego zarówno zapisy aktów prawa miejscowego, jak i Strategii wojewódzkiej wskazują potencjał do rozwoju przestrzeni inwestycyjnych o znaczeniu lokalnym. Podział jednostek planistycznych i ich terenów funkcjonalnych uzależniony jest od możliwości, jakimi dysponuje dany obszar, jak również ukształtowaną już strukturą osiedleńczą, sferą gospodarczą i rolniczą - uwarunkowaną żyznością i przydatnością gleb, jak również istotnymi walorami krajobrazowymi, w tym rozległymi formami ochrony przyrody.

Uwzględniając model funkcjonalno-przestrzennego wyznaczono strefy planistyczne, które są kluczowym elementem planu ogólnego. Proces delimitacji, czyli wyznaczania granic tych stref, uwzględnia:

- Stan istniejący – analiza aktualnej struktury przestrzennej, w tym zabudowy, układu komunikacyjnego oraz innych funkcji, które są obecne w przestrzeni gminy;



- Obowiązujące plany miejscowe – odniesienie do już zatwierdzonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które regulują szczegółowe zasady użytkowania terenów;
- Założenia strategii rozwoju – uwzględnienie kluczowych celów rozwojowych określonych w strategii, zgodnie ze wskazaniami lokalizacji poszczególnych funkcji.

Wskazania strategii rozwoju gminy zostały uwzględnione poprzez uporządkowanie funkcji istniejącej zabudowy oraz wyznaczenie nowych terenów funkcjonalnych w terenach do tego predysponowanych. Tereny mieszkaniowe nie wynikające z istniejącej zabudowy, obejmują głównie tereny w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które zapewniają rezerwę terenów pod funkcję mieszkaniową, wypełniając niemalże w całości zapotrzebowanie na nową zabudowę wynikające z przeprowadzonych wyliczeń i bilansów. Tereny te obejmują miejscowość gminną – Czernikowo oraz miejscowości przyległe, co jest odzwierciedleniem wskazanego w Strategii nacisku na rozwój Czernikowa, jako głównego ośrodka o charakterze i funkcjonalności administracyjno-usługowej i mieszkaniowej. Strefy planistyczne w ośrodkach wiejskich wspomagających miejscowość gminną w pełnieniu funkcji mieszkaniowo-usługowej zostały wyznaczone przede wszystkim w oparciu o istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu i kształtują się w zwarte jednostki przestrzenne. Strefy zieleni i rekreacji zostały wyznaczone we wszystkich miejscowościach, umożliwiając wypoczynek ich mieszkańcom. Dodatkowo, rozwój zabudowy letniskowej, ustalony jako profil dodatkowy stref mieszkaniowych jednorodzinnych umożliwiono w okolicach jezior (co odpowiada wskazanym w Strategii ośrodkom rozwoju funkcji rekreacyjnej) oraz w otoczeniu lasów. Strefy usługowe i produkcyjne ustalono przede wszystkim na podstawie istniejącej zabudowy, poszerzając je w celu umożliwienia rozwoju istniejących zakładów i lokalizacji w ich najbliższym sąsiedztwie nowych. Reasumując, nowe strefy przewidujące realizację zabudowy zostały wyznaczone w sąsiedztwie istniejącej zabudowy o zbliżonych funkcjach, co jest odzwierciedleniem zasady koncentracji zabudowy w ramach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej przy maksymalnym wykorzystaniu istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej.

Poprzez wyznaczenie nowych terenów zabudowy (za wyjątkiem tych obejmujących istniejącą zabudowę) w granicach zwartych struktur przestrzennych zadbano o jej koncentrację i ograniczenie rozpraszania w terenach wiejskich, chroniąc grunty wykorzystywane na potrzeby rolnictwa oraz lasy i inne obszary cenne pod względem ekologicznym. W trosce o ochronę przyrody ograniczono możliwość lokalizacji nowej zabudowy w lasach. Walory środowiska przyrodniczego wykorzystuje się natomiast poprzez ustalenie stref zieleni i rekreacji w sąsiedztwie jezior, uwzględniając ich ochronę poprzez stopniowanie intensywności zabudowy. W zakresie zachowania wysokich standardów mieszkaniowych, wielkość terenów mieszkaniowych oparto o bilanse opisane w rozdziałach 1.4 i 1.5., dostosowując ją do przewidywanych potrzeb z uwzględnieniem wzrostu poziomu jakości życia. Parametry nowej zabudowy ustalono przede wszystkim w oparciu o parametry istniejącej zabudowy w sąsiedztwie, z zachowaniem możliwie dużych wskaźników udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Podsumowując, uwzględnienie modelu funkcjonalno-przestrzennego w planie ogólnym zapewnia spójny rozwój urbanistyczny, zgodny z przyjętymi założeniami strategicznymi. Wyznaczenie stref planistycznych umożliwia zarządzanie przestrzenią gminy w sposób zrównoważony, odpowiadając na potrzeby mieszkańców oraz potencjał gospodarczy poszczególnych obszarów.



4.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju województwa

Na dzień sporządzania planu ogólnego dla województwa Kujawsko-Pomorskiego obowiązuje Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa z 2003 r., jednak ze względu na zakończenie horyzontu czasowego (określonego na 2020 r.), zmianę przepisów prawnych oraz aktualizacji powiązanych dokumentów, w tym m.in. Strategii Rozwoju Województwa z 2020 r., Uchwałą nr XXIX/418/21 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 8 lutego 2021 r. przystąpiono do sporządzenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego województwa. Aktualnie trwają prace nad sporządzeniem tego dokumentu.

Plan ogólny uwzględnia możliwość realizacji niezrealizowanych zadań ponadlokalnych wskazanych w dotychczasowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2003 r. Większość z tych zadań nie ma bezpośredniego odniesienia przestrzennego, które możliwe byłoby do uwzględnienia w planie ogólnym, jednak sposób wyznaczenia stref funkcjonalnych umożliwia: ochronę gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa oraz ochronę lasów, ochronę obszarów objętych formami ochrony przyrody, rekultywację terenów zdegradowanych, regulację rzek, a także przebudowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, którym służą wskazane w planie wojewódzkim zadania.

Projektem kluczowym, stanowiącym zadanie ponadlokalne wskazane zarówno w obowiązującym jak i w projekcie procedowanego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa, a także w obowiązującej strategii rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego - Strategii przyspieszenia 2030+ jest realizacja stopnia wodnego na Wiśle wraz z hydroelektrownią oraz przeprawą drogową przez Wisłę w klasie drogi głównej. Plan ogólny swymi ustaleniami nie wyklucza realizacji tego przedsięwzięcia, jednak ze względu na wstępny etap i zmiany lokalizacji projektowanego przedsięwzięcia, nie zostało ono wskazane jako odrębna strefa planistyczna.

Kolejną ważną inwestycją poziomu regionalnego, powtarzającą się w dokumentach wyższego szczebla jest realizacja obwodnicy Czernikowa w ciągu drogi krajowej nr 10. Również ta inwestycja możliwa jest do realizacji w oparciu o ustalenia planu ogólnego, jednak ze względu na brak wyznaczonej trasy przebiegu tej drogi, uwzględniając zapisy 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. z 2023 r., poz. 2758 z późn. zm.), mówiące, iż „strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren” nie została ona wskazana jako odrębna strefa planistyczna.

W modelu funkcjonalno-przestrzennym rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego identyfikuje się miejsca, obiekty i dziedziny rozwoju specyficzne dla województwa, a przez to szczególnie istotne dla jego rozwoju. Północna część gminy Czernikowo została zaklasyfikowana jako obszar zasobu gleb najwyższych klas, natomiast południowa jako obszar szczególnie cenny przyrodniczo i krajobrazowo. Elementem rozdzielającym te części gminy jest droga krajowa stanowiąca infrastrukturę kluczową dla dostępności międzyregionalnej. Powyższe znalazło odzwierciedlenie w planie ogólnym poprzez ustalenie dla maksymalnie dużych obszarów gminy stref otwartych, gdzie



przeważającą funkcją wynikającą z profilu podstawowego jest teren rolnictwa z zakazem zabudowy oraz las.

Ponadto w ramach koncepcji rozwoju przestrzeni inwestycyjnych na terenie województwa kujawsko-pomorskiego, gmina Czernikowo została zaliczona do „gmin szczególnie predysponowanych do rozwoju przestrzeni inwestycyjnych o znaczeniu lokalnym”. Gmina znalazła się też w granicach Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Torunia. W związku z powyższym w strukturze miejscowości Czernikowo znalazły się strefy usługowe (SU) oraz niewielkie strefy gospodarcze (SP) umożliwiające rozwój lokalnej przedsiębiorczości.

Reasumując, plan ogólny uwzględnia cele i kierunki rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego określone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa oraz w Strategii Rozwoju Województwa poprzez ustalenie odpowiednich stref planistycznych o funkcjach i rozmieszczeniu zbieżnym z wizją rozwoju województwa oraz umożliwiającymi realizację konkretnych zadań inwestycyjnych.

4.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Formami ochrony przyrody, zgodnie z art. 6 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.), są:

- 1) parki narodowe;
- 2) rezerваты przyrody;
- 3) parki krajobrazowe;
- 4) obszary chronionego krajobrazu;
- 5) obszary Natura 2000;
- 6) pomniki przyrody;
- 7) stanowiska dokumentacyjne;
- 8) użytki ekologiczne;
- 9) zespoły przyrodniczo-krajobrazowe;
- 10) ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

Powierzchnia obszarów prawnie chronionych na terenie Gminy Czernikowo wynosi 10 942,7 ha, co stanowi około 64% powierzchni gminy. Zaliczyć do nich należy:

- obszar chronionego krajobrazu Niziny Ciechocińskiej – 10 942,7 ha,
- obszary specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – Dolina Dolnej Wisły – 1 033,4 ha,
- specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 – Włocławska Dolina Wisły – 274,9 ha,
- specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 – Nieszawska Dolina Wisły – 900,5 ha,
- użytk ekologiczny – Zielona Kępa – 539,5 ha.

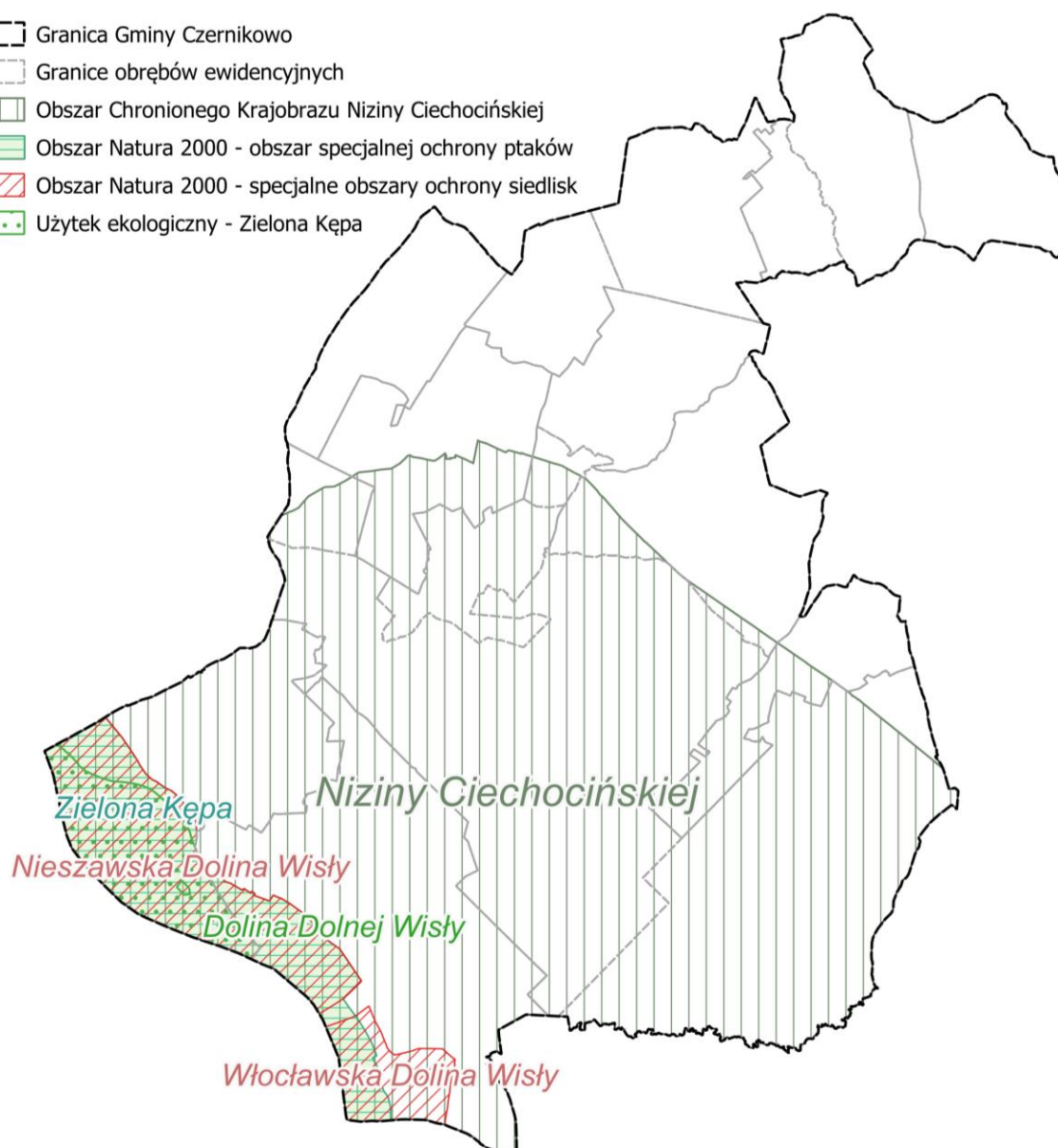
Obszary ochrony przyrody różnego rodzaju nachodzą na siebie, a ich powierzchnie nie są rozłączne, zatem w celu wskazania całkowitej powierzchni objętej formami ochrony przyrody nie sumuje się powierzchni poszczególnych form ochrony. Całkowita powierzchnia tych form odpowiada powierzchni Obszaru Chronionego Krajobrazu w granicach gminy Czernikowo, gdyż wszystkie pozostałe formy mieszczą się w jego granicach. Przestrzennych form ochrony przyrody na terenie gminy dopełniają



pomniki przyrody, będące formami punktowymi. Na terenie gminy Czernikowo znajdują się 3 pomniki przyrody obejmujące 4 drzewa. Położenie form ochrony przyrody obrazuje poniższy rysunek.

Oznaczenia:

- Granica Gminy Czernikowo
- Granice obrębów ewidencyjnych
- Obszar Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej
- Obszar Natura 2000 - obszar specjalnej ochrony ptaków
- Obszar Natura 2000 - specjalne obszary ochrony siedlisk
- Użytek ekologiczny - Zielona Kępa



Obszar chronionego krajobrazu Niziny Ciechocińskiej obejmuje południową część gminy. Jego powierzchnia w granicach gminy Czernikowo wynosi około 10 942,7 ha, natomiast całkowita powierzchnia to 382,4 km². Ochronie podlega wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach oraz obszary wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. Obszar Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej powołany został przede wszystkim w celu ochrony różnorodności biologicznej siedlisk, walorów mikroklimatycznych uzdrowiska Ciechocinek oraz krajobrazu nadwiślańskiego. Ważnym elementem ochrony są tereny leśne z dominującymi borami sosnowymi oraz rzeki: Wisła, Tążyna i Mień z przyległym pasem roślinności, głównie lasów liściastych. Obowiązuje



tu czynna ochrona ekosystemów oraz zakazy z nią związane. Ponadto na terenie gminy Czernikowo występują obszary objęte odstępstwami od niektórych zakazów, umożliwiające rozwój zabudowy w sąsiedztwie istniejących struktur przestrzennych w obszarach występowania gęstej sieci rowów i oczek wodnych. Dla terenów w granicach OChK, poza strefami otwartymi wyznaczono głównie strefy oparte o istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu oraz w oparciu o funkcje ustalone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W zakresie nowych stref dla planowanego zagospodarowania wyznaczono: trzy strefy zieleni i rekreacji (47SN, 48SN, 49SN), obejmujące plażę oraz dwa niewielkie tereny w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy; niewielką strefę usługową (48SU), jako zabezpieczenie terenu pod realizację ewentualnej zabudowy celu publicznego w miejscowości Zimny Zdrój, gdzie takie tereny nie występują; niewielki teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (541SJ) w centrum miejscowości Witoważ przy drodze powiatowej z Czernikowa. Tereny lasów objęto strefami otwartymi bez możliwości realizacji zabudowy nie związanej z funkcją podstawową i bez dopuszczenia realizacji obiektów odnawialnych źródeł energii (w tym elektrowni wiatrowych i słonecznych), przy czym jedynym dopuszczeniem jest elektrownia wodna w strefie 6SO, stanowiąca zadanie celu publicznego na szczeblu ponadregionalnym.

Obszary Natura 2000, zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie przyrody, odgrywają kluczową rolę w systemie obszarów chronionych. Są to obszary specjalnej ochrony ptaków, specjalny obszar ochrony siedlisk lub obszar mający znaczenie dla Wspólnoty, utworzony w celu ochrony populacji dziko występujących ptaków lub siedlisk przyrodniczych lub gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty. Na obszarze gminy Czernikowo znajdują się trzy obszary Natura 2000 tj.:

- obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – Dolina Dolnej Wisły,
- specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 – Włocławska Dolina Wisły,
- specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 – Nieszawska Dolina Wisły.

Wszystkie obszary położone są w południowo-zachodniej części gminy i obejmują dno doliny Wisły.

Obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Dolnej Wisły PLB 040003 obejmuje w granicach gminy Czernikowo największy obszar spośród wszystkich obszarów NATURA 2000. Jego powierzchnia w granicach gminy Czernikowo wynosi około 1 033,4 ha, natomiast całkowita powierzchnia to 33 559 ha. Celem wyznaczenia obszarów „ptasich” Natura 2000 jest ochrona populacji dziko występujących ptaków oraz utrzymanie ich siedlisk w nie pogorszonym stanie. Dolina Dolnej Wisły jest ostoją ptasią o randze europejskiej. Występują tutaj co najmniej 44 gatunki ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 4 gatunki ptaków migrujących i zimujących z Polskiej Czerwonej Księgi. Ochrona „ptasiego” obszaru Natura 2000 wymaga aby wszelka działalność nie prowadziła do pogarszania warunków bytowania chronionych gatunków roślin i zwierząt oraz do degradacji ich siedlisk. Dla obszaru tego ustanowiono w 2015 r. plan zadań ochronnych, który został dwukrotnie zmieniony. W załączniku nr 3 określono potencjalne zagrożenia dla celów i przedmiotów ochrony obszaru tj. zmiana sposobów uprawy, intensywne koszenie, produkcja energii wiatrowej, usuwanie trawy pod grunty orne, zalesianie terenów otwartych, modyfikowanie funkcjonowania wód, melioracje i osuszanie. Spodziewać się natomiast należy zagrożeń takich jak: zmniejszenie lub utrata określonych cech siedliska, powódź, zasypywanie terenu, penetracja. W załączniku nr 4 sformułowano cele działań ochronnych np.



zachowanie istniejących siedlisk łągowych i żerowych w obecnym stanie FV, utrzymanie liczebności populacji łąkowej, utrzymanie liczebności populacji korzystającej z żerowisk, zachowanie siedlisk łągowych w dotychczasowym stanie, itp. W załączniku nr 5 określono zestaw działań ochronnych dla poszczególnych przedmiotów ochrony np. dotyczące czynnej ochrony ptaków np. zapobieganie utracie potencjalnych miejsc gniazdowych, zapobieganie zmniejszeniu ilości czatowni, zachowanie żerowisk, zachowanie siedlisk, budowa sztucznych wysp w korycie.

Specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 Nieszawska Dolina Wisły PLH040012 obejmuje obszar od Nowogródka do Włocza o całkowitej powierzchni około 3892 ha. Na terenie gminy Czernikowo ma on powierzchnię 900,5 ha. Krajobraz na tym terenie jest również ściśle związany z rzeką Wisłą, stanowiącą jeden z jego podstawowych elementów. Również dolina Wisły (wraz z terenami zalewowymi i terasami) oraz teren pradolinny stanowią istotny element funkcjonującego krajobrazu. Podstawowymi przekształceniami naturalnych walorów krajobrazowych są prowadzone działania z zakresu ochrony przeciwpowodziowej, w tym funkcjonujące wały przeciwpowodziowe. Nieco wyniesione i okresowo zalewane są tereny nadbrzeżne z wyspami po części połączone ze stałym lądem przez groble poprzeczne (Kępa Dzikowska). Występują tu także ciągi starorzeczy. Część terenów zalewanych zajmują łąki i pastwiska. Obszar ma znaczenie przede wszystkim dla ochrony mozaiki siedlisk nadrzecznych, charakterystycznych dla doliny dużej rzeki nizinnej oraz fauny związanej z rzeką i środowiskami dna jej doliny. Obszar stanowi cenny zasób zróżnicowanych siedlisk dla gatunków zwierząt rzadkich i poddanych ochronie związanych ze środowiskiem wodnym – występują tu liczne i zróżnicowane siedliska przyrodnicze wymienione w Załączniku I Dyrektywy Siedliskowej, a także gatunki roślin i zwierząt wymienione w Załączniku II Dyrektywy Siedliskowej. Ponadto stwierdzono obecność populacji rozrodczych i migrujących gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej. Dla obszaru tego ustanowiono w 2015 r. plan zadań ochronnych, który został dwukrotnie zmieniony.

Najmniejszą spośród obszarów Natura 2000 powierzchnię w granicach gminy Czernikowo posiada **specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 – Włocławska Dolina Wisły PLH040039**. Wynosi ona 274,9 ha. Całkowita powierzchnia tego obszaru wynosi 4 764 ha i obejmuje dno doliny Wisły w rejonie ujścia Mieni do Wisły. Teren ostoi obejmuje koryto rzeki oraz terasę zalewową wraz z otaczającym obszarem, z lokalnie występującymi stromymi stokami doliny. Dla Włocławskiej Doliny Wisły, charakterystyczne są formacje geomorfologiczne typowe dla dużych nie uregulowanych rzek nizinnych, takie jak: piaszczyste wyspy w korycie rzeki, starorzecza o znacznej powierzchni, strome skarpy, krawędzie erozyjne i podcięcia. Uwagę zwracają także występujące progi tektoniczne oraz odcinek przetłomowy na granicy Kotliny Płockiej i Toruńskiej w okolicach ujścia Mieni. Znaczne zróżnicowanie orograficzne, wpływające na zmienność warunków mikroklimatycznych, stwarza możliwość występowania siedlisk o charakterze kserotermicznym. Obszar ma znaczenie przede wszystkim dla ochrony lasów łągowych i siedlisk przyrodniczych, charakterystycznych dla doliny dużej rzeki nizinnej, oraz związanej z nią fauny, w tym gatunku ryby z Załącznika II Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Łącznie na terenie ostoi stwierdzono występowanie 8 rodzajów siedlisk z I Załącznika Dyrektywy Rady 92/43/EWG oraz 5 gatunków zwierząt z tej dyrektywy, a ponadto 22 gatunki roślin i zwierząt wymienione na regionalnych i lokalnych czerwonych listach, 7 gatunków roślin i zwierząt chronionych w ramach międzynarodowych konwencji, 60 gatunków zwierząt i roślin rzadkich w Polsce. W granicach obszaru znajdują się reliktywne stanowiska cennych gatunków kserotermicznych roślin



obejmujących gatunki psammofilne. Inną grupę o dużym znaczeniu dla ochrony przyrody tego obszaru stanowią gatunki typowe dla nadrzecznych siedlisk. Obszar jest również ważny z punktu widzenia ochrony ptaków. Stwierdzono tu 52 gatunki ptaków z I Załącznika Dyrektywy Rady 79/409/EWG i 46 gatunków ptaków migrujących nie wymienionych w tym załączniku. Dla obszaru tego ustanowiono w 2020 r. plan zadań ochronnych, który został zmieniony w 2022 r.

Obszary „siedliskowe” w znacznej części pokrywają się przestrzennie z obszarem „ptasim”. Łączna powierzchnia obszarów Natura 2000 na terenie gminy Czernikowo wynosi 1191 ha, co stanowi około 7% powierzchni gminy.

Dla terenów w granicach obszarów NATURA 2000, poza strefami otwartymi wyznaczono 2 strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, 5 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, 1 strefę usługową, 1 strefę infrastrukturalną, 2 strefy zieleni i rekreacji oraz 1 strefę cmentarzy. Wszystkie strefy zostały wyznaczone w oparciu o istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu. Strefy mieszkaniowe, infrastrukturalna oraz cmentarza zostały wyznaczone zgodnie z granicami użytków ewidencyjnych ustalających ich przeznaczenie. Strefy zieleni zostały wyznaczone zgodnie z faktycznym użytkowaniem miejsc rekreacji, obejmując grunty orne klasy IVb, V i VI oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe o łącznej powierzchni ok. 0,8 ha. Strefa usługowa obejmuje historyczną chatę wpisaną do rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego, która ma pełnić funkcję muzeum oraz jej najbliższe otoczenie. Ponadto wyznaczone strefy otwarte nie umożliwiają realizacji zabudowy nie związanej z funkcją podstawową i nie została w nich dodana możliwość realizacji obiektów odnawialnych źródeł energii (w tym elektrowni wiatrowych i słonecznych), przy czym jedynym dopuszczeniem jest elektrownia wodna w strefie 6SO, stanowiąca zadanie celu publicznego na szczeblu ponadregionalnym. Reasumując, wprowadzone ustalenia planu ogólnego nie spowodują zwiększenia oddziaływania zagospodarowania terenu na cele ochrony tych obszarów, ponieważ nie wykraczają poza obecne zagospodarowanie.

W granicach gminy Czernikowo znajduje się również **użytek ekologiczny Zielona Kępa** o sporej powierzchni 539,5 ha, zlokalizowanej w całości w gminie Czernikowo. Obejmuje obszar zakrzaczeń, zadrzewień, nieużytków i pastwisk oraz fragment rzeki Wisły. Szczególnym celem ochrony użytku jest zabezpieczenie i zachowanie naturalnych procesów ekologicznych i ekosystemów – w różnych fazach rozwoju – naturalnych i powstałych w wyniku działalności człowieka, mających wyjątkowe znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej. Przepisy obowiązujące w granicach użytku wprowadzają ustalenia dotyczące czynnej ochrony oraz szereg zakazów mających na celu zachowanie bioróżnorodności w walorów tego terenu. Użytek ekologiczny został w całości objęty strefą otwartą, w której zagospodarowanie terenów jest bardzo ograniczone. Poza podstawowym profilem funkcjonalnym strefy dopuszczono również realizację elektrowni wodnej, która wraz z projektowanym stopniem wodnym stanowi zadanie celu publicznego na szczeblu ponadregionalnym.

Na terenie gminy Czernikowo znajdują się 3 **pomniki przyrody** obejmujące 4 drzewa: grab pospolity, lipa drobnolistna oraz 2 dęby szypułkowe. Wszystkie te drzewa znajdują się na terenie Nadleśnictwa Dobrzejewice na gruntach leśnych. Szczególnym celem ochrony pomników przyrody jest zachowanie wartości przyrodniczych, naukowych, kulturowych, historycznych lub krajobrazowych ze względu na indywidualne cechy wyróżniające je spośród otaczającego krajobrazu, w szczególności okazałe rozmiary. Obiekty te znalazły się w strefach SO (strefach otwartych), gdzie realizacja zabudowy



jest mocno ograniczona. Dodatkowo ochronę obiektów zapewnia usytuowanie w lasach stanowiących własność Skarbu Państwa.

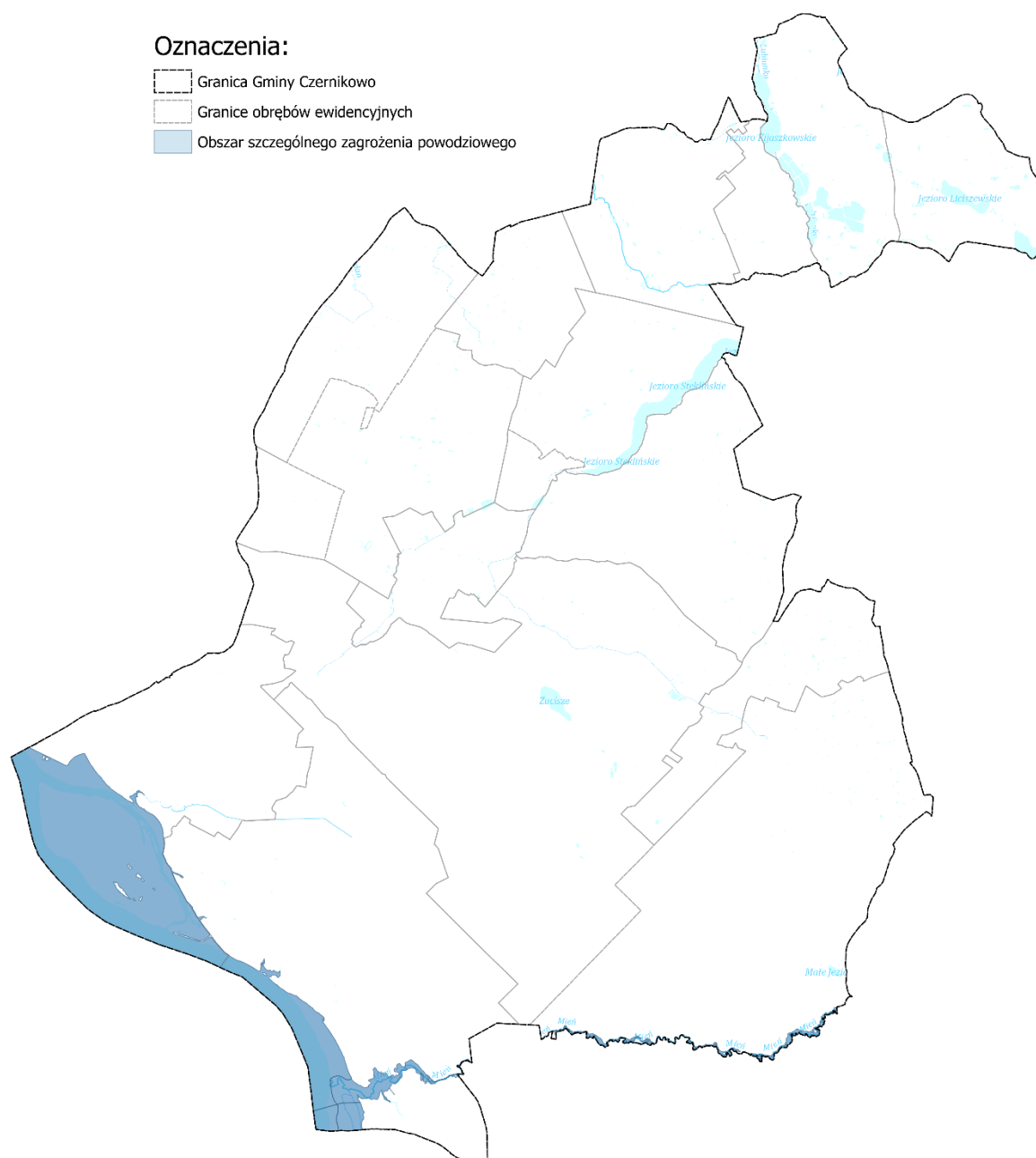
4.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.), obszarami szczególnego zagrożenia powodzią są:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, stanowiące działki ewidencyjne,
- pas techniczny.

Wał przeciwpowodziowy jest obiektem hydrotechnicznym, służącym do bezpiecznego przeprowadzenia wody powodziowej, chroniąc tereny przyległe.

W celu minimalizacji prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi oraz ograniczenia jej ewentualnych skutków, w opracowywanych dokumentach planistycznych należy uwzględnić mapy zagrożenia i mapy ryzyka powodziowego. Ze względu na występowanie w granicach gminy Czernikowo wód powierzchniowych (rzek i jezior), dla części jej obszaru sporządzono mapy zagrożenia i mapy ryzyka powodziowego. Poniższy rysunek przedstawia lokalizację wód powierzchniowych oraz występujących przy nich obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego.



Przez gminę Czernikowo przepływa Wisła (wzdłuż południowo-zachodniej granicy) oraz jej dopływ - rzeka Mier (wzdłuż południowo-wschodniej granicy). Południowa część gminy, na terenach przyległych do tych rzek znajduje się w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Na terenie gminy występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%. Obszary zagrożenia powodziowego to obszary znajdujące się w zasięgu wielkich wód danej rzeki niezależnie od tego czy są one zalewane czy też chronione przed zalaniem. Ryzyko wystąpienia powodzi na terenie gminy Czernikowo dotyczy w szczególności terenów wyspy Zielona Kępa. Obszar ten może być narażony na zalania w wyniku wysokich stanów wody w rzece, zwłaszcza podczas intensywnych opadów deszczu



lub roztopów. łączna powierzchnia terenu objętego szczególnym zagrożeniem powodziowym w granicach gminy Czernikowo wynosi około 841 ha.

Sieć hydrograficzną gminy Czernikowo stanowią także jeziora, jednak ich występowanie nie stwarza zagrożenia powodziowego.

Przy południowo-zachodnim skraju gminy, w okolicy miejscowości Włęcz znajduje się wał przeciwpowodziowy, którego długość w graniach gminy Czernikowo wynosi około 1,1 km.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego oraz na wale przeciwpowodziowym i w pasie o szerokości 50 m od stopy wału obowiązują zakazy określone w przepisach ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne tj. m. in. gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania, lokalizowania nowych cmentarzy. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią występujące na terenie gminy stanowią tereny wolne od zabudowy. Nie wyznaczono tam stref umożliwiających realizację nowej zabudowy. Niemalże cały ten obszar został wskazany jako strefy otwarte (SO) z dopuszczeniem w profilu dodatkowym częściowo obszaru zieleni urządzonej i częściowo elektrowni wodnej, która wraz z projektowanym stopniem wodnym stanowi zadanie celu publicznego na szczeblu ponadregionalnym. Wyjątek stanowi niewielki fragment strefy 17SW, na który sięga obszar szczególnego zagrożenia powodzią. Strefa ta została wyznaczona zgodnie z granicami ewidencyjnymi działki, które odpowiadają granicom użytku gruntowego B. W obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego nie występują budynki, jednak jest on zagospodarowany zgodnie z ustalonym przeznaczeniem. Wszelkie nowe zagospodarowanie tego terenu, jak i pozostałych terenów w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego podlegać będzie przepisom odrębnym w zakresie prawa wodnego. Ustalone profile stref planistycznych umożliwiają właściwe zarządzanie ryzykiem powodziowym i nie mają wpływu na zwiększenie tego ryzyka.

Cały fragment wału przeciwpowodziowego znajdujący się w granicach gminy Czernikowo, a także pas w odległości 50 m od tego wału znajduje się w strefie 7SO, gdzie poza profilem podstawowym dopuszczono jedynie zieleni urządzonej, co znacznie ogranicza możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu, które mogłoby zwiększyć ryzyko powodziowe.

Zgodnie z zasadami kształtowania zasobów wodnych i racjonalnego nimi gospodarowania, zabezpieczenie obszarów przed zagrożeniem powodziowym powinno być realizowane, tam gdzie jest to konieczne, za pomocą działań technicznych przyjaznych środowisku (nieinwazyjnych), np. poprzez realizację suchych zbiorników, polderów przepływowych oraz bocznych zbiorników retencyjnych w obszarze dorzeczy, których realizacja jest możliwa m. in. w strefach otwartych obejmujących większość terenów szczególnego zagrożenia powodziowego.

4.5. Obszary gruntów zmeliorowanych

Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.) definiuje melioracje wodne jako działania polegające na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy.

Melioracje wodne można podzielić na dwa główne rodzaje: odwadniające i nawadniające, w zależności od celu, jakiemu służą:



- melioracje odwadniające – mają na celu usunięcie nadmiaru wody z gleby. Są stosowane na terenach podmokłych, gdzie zbyt wysoki poziom wód gruntowych lub nadmierne opady utrudniają uprawy.
- melioracje nawadniające – mają na celu dostarczenie wody na obszary o jej niedoborze, gdzie naturalne opady są niewystarczające dla wzrostu roślin. Stosowane są głównie w regionach o niskiej ilości opadów lub w suchych porach roku.

Obszar gminy Czernikowo charakteryzuje się występowaniem dużej ilości mokradeł, łąk, oczek wodnych (szczególnie w obszarze południowo-wschodnim), które mają kluczowe znaczenie hydrograficzne. Na obszarach morenowo-czołowych występują w postaci niezbyt rozległych obszarów, w zagłębieniach bezodpływowych. Ponadto występują liczne rowy melioracyjne, zarówno na wysoczyźnie, jak i w pradolinie. Na obszarze gminy znajdują się także skupiska stawów rybnych w okolicy miejscowości: Makowiska, Zajączkowo, Kijaskowo. Wprowadzanie nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenów musi uwzględniać istniejący system melioracyjny oraz być dostosowane do jego drożności i istniejących stosunków wodnych. Konieczne jest zapewnienie skutecznego odprowadzenia nadmiaru wód, zwłaszcza wód opadowych.

Znaczna część stref planistycznych została wyznaczona w oparciu o istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu, zatem nie przewiduje się wzrostu presji inwestycyjnej oraz niekorzystnych zmian stosunków wodnych. Część stref została wyznaczona w oparciu o ustalenia obowiązujących planów miejscowych, zatem wprowadzenie tam zabudowy zostało już poprzedzone wielowymiarowymi analizami. Tereny upraw polowych, czyli tereny najściślej powiązane z melioracjami wodnymi zostały ujęte w strefach otwartych. Żadna z wyznaczonych stref planistycznych nie zakazuje realizacji urządzeń melioracji wodnych, natomiast szczegółowe zasady ich lokalizacji i funkcjonowania określać będą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz przepisy odrębne.

4.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Pojęcie ruchów masowych ziemi zdefiniowane zostało w ustawie prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.) i oznacza powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka osuwanie, spętywanie lub obrywanie powierzchniowych warstw skał, zwietrzeliny i gleby. Obserwację terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy, a także rejestr zawierający informacje o tych terenach prowadzi właściwy terenowo starosta.

Według kart rejestracyjnych osuwisk sporządzonych w 2023 r. na zlecenie Starosty toruńskiego, na obszarze gminy Czernikowo występują 2 osuwiska. Oba występują na zboczach jeziora Steklińskiego. Osuwisko na wschodnim zboczu jeziora zaklasyfikowano jako nieaktywne, natomiast to na zachodnim jako aktywne okresowo. Oba osuwiska stanowią zsuwy o różnicach poziomów sięgających kilkunastu metrów. Powierzchnie osuwisk wynoszą 0,27 ha i 0,09 ha, przy czym większe jest osuwisko nieaktywne. Osuwiska zlokalizowane są w terenach zadrzewionych i zakrzewionych przyległych do jeziora, a w ich granicach nie występuje zabudowa ani obiekty infrastruktury, zatem nie ma potrzeby ich zabezpieczenia.



Poniższa tabela wskazuje tereny na których zlokalizowane są osuwiska wraz z ich charakterystyką, oceną możliwości wystąpienia dalszych ruchów osuwiskowych oraz uwagi o możliwości zabezpieczenia.

Lp.	Nr ewidencyjny	Lokalizacja	Powierzchnia w ha	Charakterystyka	Ocena możliwości wystąpienia dalszych ruchów osuwiskowych	Uwagi o możliwości zabezpieczenia
1	4-15-032-144460	Steklin (wschodnie zbocze J. Steklin)	0,27	Osuwisko w całości nieaktywne, o czytelnych granicach. Skarpa główna w formie wyraźnego, domykającego się łuku. Rzeźba wewnętrzna: rów osuwiskowy, częściowo wypełniony przez materiał organiczny i pagórek koluwalny. Nierówna powierzchnia kolumium.	Osuwisko naturalnie ustabilizowane, małe prawdopodobieństwo uaktywnienia	Nie ma potrzeby zabezpieczania osuwiska, gdyż brak bezpośredniego zagrożenia dla infrastruktury lub człowieka
2	4-15-032-144487	Steklinek (zachodnie zbocze J. Steklin)	0,09	Osuwisko w całości okresowo aktywne o wyraźnej skarpie głównej, czytelnych granicach zewnętrznych domykające formę. Rzeźba wewnętrzna urozmaicona - progi akumulacyjne i garby. Na powierzchni kolumium występują piaski humusowe.	Możliwe uaktywnienie osuwiska, zwłaszcza po długotrwałych lub/i obfitych opadach	Nie ma potrzeby zabezpieczania osuwiska, gdyż brak bezpośredniego zagrożenia dla infrastruktury lub człowieka

Plan ogólny uwzględnia ochronę przeciwośuwiskową poprzez objęcie obu terenów osuwisk strefami otwartymi, gdzie możliwość realizacji zabudowy jest mocno ograniczona. Strefy te obejmują jezioro oraz przyległe tereny stanowiące bufor zieleni naturalnej oraz pola uprawne.

Na obszarze gminy wyróżniono dwa tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, tj. takie miejsca, w których można spodziewać się ewentualnego rozwoju ruchów masowych w przyszłości. Jeden z terenów zlokalizowany jest na zboczu jeziora Steklińskiego w obrębie Steklinek, natomiast drugi w obrębie Mazowsze Parcele, nieopodal miejscowości Mazowsze. Oba tereny stanowią obszary zadrzewione i zakrzewione, a w ich granicach nie występuje zabudowa ani obiekty infrastruktury.

Poniższa tabela przedstawia tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi w gminie Czernikowo. Została opracowana na podstawie kart rejestracyjnych terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi sporządzonych w 2023 r. na zlecenie Starosty toruńskiego.



Lp	Nr ewidencyjny	Lokalizacja	Charakterystyka i lokalizacja
1	4-15-032-023538	Steklinek	Zbocze o nierównej morfologii z przejawami płytkiego spełzywania. Na zboczu występują wypływy i wysięki, a u podnóża podmokłości.
2	04-15-032-023539	Mazowsze	Nierówna morfologia zbocza z małymi zsuwami. Możliwość podcinania dolnej części zbocza przez ciek; wysięki i wypływy występujące na zboczu.

Podobnie jak w przypadku samych osuwisk, tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi zostały w planie ogólnym sklasyfikowana jako strefy otwarte, gdzie możliwość realizacji zabudowy jest mocno ograniczona. Strefy te obejmują jezioro oraz przyległe tereny stanowiące bufor zieleni naturalnej oraz zieleni śródpolną, których zachowanie umożliwiające wyznaczone strefy.



4.7. Strefy ochronne ujęć wody

Celem ochrony ujęć wody jest zapewnienie odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych. W tym celu ustanawia się na podstawie art. 120, ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.), strefy ochronne ujęć wody.

Strefy ochronne obejmują:

- teren ochrony bezpośredniej,
- albo
- teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej.

Strefę ochronną obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej ustanawia się dla każdego ujęcia wody, z wyłączeniem ujęć wody służących do zwykłego korzystania z wód.

Dla ujęć wody podziemnych teren ochrony pośredniej ujęcia wód obejmuje obszar zasilania ujęcia wody. Teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych wyznacza się na podstawie ustaleń zawartych w dokumentacji hydrogeologicznej tego ujęcia.

Strefę ochronną obejmującą:

- 1) wyłącznie teren ochrony bezpośredniej ustanawia właściwy organ Wód Polskich w drodze decyzji;
- 2) teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej ustanawia wojewoda w drodze aktu prawa miejscowego.

Gmina Czernikowo dysponuje 3 ujęciami wody ze studni wierconych:

1. Ujęcie wody Czernikowo - składające się ze studni głębinowych nr 2a i 3 zlokalizowanych na działce nr 259/7, obręb 0001 Czernikowo, gmina Czernikowo. Ujęcie posiada strefę ochronną obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej obu studni jako teren wokół studni ograniczony ogrodzeniem ujęcia, zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją hydrologiczną.
2. Ujęcie wody Nowogródek – składające się ze studni głębinowej nr 1 zlokalizowanej na działce nr 340/13, obręb 0012 Skwirynowo, gmina Czernikowo. Ujęcie posiada ustanowioną strefę ochronną obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej studni.
3. Ujęcie wody Osówka - składające się z trzech studni: nr 2 i nr 3 zlokalizowanych na działce nr 145/1 i studni nr 4 zlokalizowanej na działce nr 89/1, obręb 0009 Osówka, gmina Czernikowo. Ujęcie (studnia nr 2, 3 i 4) posiada ustanowioną strefę ochronną obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej wraz z warunkami jej utrzymania.

Wszystkie strefy ochronne ujęć wód podziemnych znalazły się w planie ogólnym w strefach infrastrukturalnych, tj. strefach całkowicie podporządkowanych funkcjonowaniu infrastruktury technicznej, co zapewnia im ochronę i ograniczenie przekształcania terenu na inne cele.

4.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Celem ochrony zbiorników wód śródlądowych jest zapewnienie odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych. W tym celu



ustanawia się na podstawie art. 120 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.) obszar ochrony zbiorników wód śródlądowych.

Obszar ochronny zbiorników wód śródlądowych ustanawia Wojewoda, na wniosek Wód Polskich w drodze aktu prawa miejscowego, wskazując ograniczenia lub zakazy dotyczące użytkowania gruntów oraz korzystania z wód na terenie obszaru ochronnego oraz granice tego obszaru.

W granicach administracyjnych gminy Czernikowo nie zostały ustanowione obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

4.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.

Poniższa tabela wskazuje obszary górnicze (OG) oraz tereny górnicze (TG) zlokalizowane w granicach administracyjnych gminy Czernikowo.

Nazwa przestrzeni	Typ	Nr w rejestrze	Status	Położenie	Złoże
Witowąż I	OG	10-2/6/579	aktualny	Witowąż dz. nr 241/1	Witowąż I KN 12456
Witowąż II	OG	10-2/6/580	aktualny	Witowąż, dz. nr 241/2	Witowąż II KN 12454
Witowąż I	TG	10-2/6/579	aktualny	Witowąż dz. nr 241/1	Witowąż I KN 12456
Witowąż II	TG	10-2/6/580	aktualny	Witowąż, dz. nr 241/2	Witowąż II KN 12454

Tereny górnicze i obszary górnicze zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez ustalenie w ich granicach strefy górnictwa (SG) i dodanie dla niej profilu dodatkowego w postaci terenu zieleni urządzonej i naturalnej, lasu i wód, umożliwiając przeprowadzenie rekultywacji.

Dodatkowo ponad wyznaczoną strefą SG przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220 kV, w związku z czym w przypadku uchwalania w tym terenie planu miejscowego, może być wymagane wskazanie filaru ochronnego. Obszary i tereny górnicze w granicach gminy Czernikowo nie są objęte obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego i nie ustalono dla nich filarów ochronnych również na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów.

4.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy Czernikowo udokumentowano łącznie 2 szczegółowo rozpoznane złoża kopalin, dla których starosta toruński wydał koncesje na wydobycie kopaliny metodą odkrywkową. Dane dotyczące złóż kopalin na terenie gminy Czernikowo przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Nazwa złoża	Opis położenia	Rodzaj kopaliny	Podtyp kopaliny	Powierzchnia złoża (m ²)
1	Witowąż I	Witowąż, dz. nr 241/1	Piaski i żwiry	piaski	9955
2	Witowąż II	Witowąż dz. nr 241/2	Piaski i żwiry	piaski	9044

Na terenie gminy znajdują się ponadto prognostyczne złoża torfu (okolice Mazowsza i Wygody) oraz perspektywiczne piasku (na południe od Czernikowa), a także jeden obszar prognostyczny zweryfikowany w pobliżu miejscowości Pokrzywno. Koncesjonowane złoża oraz większość złóż



perspektywicznych i prognostycznych (w tym zweryfikowane) położona jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej.

Oba złoża kopalin zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez objęcie ich strefą górnictwa (SG) i dodanie dla niej profilu dodatkowego w postaci terenu zieleni urządzonej i naturalnej, lasu i wód, umożliwiając przeprowadzenie rekultywacji.

Poza powyższymi zasobami, na terenie gminy Czernikowo nie występują inne udokumentowane złoża surowców mineralnych, ani też kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

4.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

Zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1420 z późn. zm.):

- uzdrowisko to obszar, na terenie którego prowadzone jest lecznictwo uzdrowiskowe, wydzielony w celu wykorzystania i ochrony znajdujących się na jego obszarze naturalnych surowców leczniczych, spełniający warunki, o których mowa w art. 34 ust. 1, któremu został nadany status uzdrowiska;
 - Art. 34. 1. Status uzdrowiska może być nadany obszarowi, który spełnia łącznie następujące warunki:
 - 1) posiada złoża naturalnych surowców leczniczych o potwierdzonych właściwościach leczniczych na zasadach określonych w ustawie;
 - 2) posiada klimat o właściwościach leczniczych potwierdzonych na zasadach określonych w ustawie;
 - 3) na jego obszarze znajdują się zakłady lecznictwa uzdrowiskowego i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, przygotowane do prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego;
 - 4) spełnia określone w przepisach o ochronie środowiska wymagania w stosunku do środowiska;
 - 5) posiada infrastrukturę techniczną w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej, w zakresie transportu zbiorowego, a także prowadzi gospodarkę odpadami.
- obszar ochrony uzdrowiskowej to obszar spełniający warunki, o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 1, 2, 4 i 5, któremu został nadany status obszaru ochrony uzdrowiskowej.

Gmina Czernikowo nie posiada statutu uzdrowiska i nie znajduje się w zasięgu obszaru ochrony uzdrowiskowej. Gmina Czernikowo graniczy z gminą miejską Ciechocinek będącą uzdrowiskiem. Granica tych gmin przebiega w osi Wisły, zatem dla obszaru przyległego do gminy Ciechocinek ustalono w planie ogólnym gminy Czernikowo strefę otwartą.



4.12. 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.

Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292) art. 19 ust 1, określając ustalenia planu ogólnego gminy uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomości objętych formami ochrony zabytków wraz z otoczeniem oraz ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków lub gminnej ewidencji zabytków. Formami ochrony prawnej zabytków są:

- wpis do rejestru zabytków;
- uznanie za pomnik historii;
- utworzenie parku kulturowego;
- ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Na terenie gminy Czernikowo znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego oraz obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, które zostały wskazane w poniższych wykazach:

Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego

Stan na dzień 7.05.2025 r. – źródło Wojewódzki Konserwator Zabytków w Toruniu

Lp.	Data wpisu do rejestru zabytków	Nr rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego	Obiekt	Miejscowość
1	09.09.1964 17.02.1981	A/707	Kościół parafialny p.w. św. Bartłomieja	Czernikowo
2	07.03.1991	A/997	Park dworski	Kijaszkowo
3	26.10.1998	A/53	• Kościół parafialny p.w. św. Marcina, • Mur ogrodzeniowy, • Starodrzew w otoczeniu kościoła	Mazowsze
4	11.01.1988	A/999	Zespół dworsko-parkowy: • Dwór • Park • Spichlerz	Steklin
5	11.01.1988	A/998	Zespół dworsko-parkowy: • Dwór • Park • Obora (stajnia) ze spichlerzem	Steklinek
6	09.05.2018	A/1742	• Drewniana chata kantora z 2 ćwierci XIX w. (przed 1851 r) • Cmentarz ewangelicki z 1 połowy XIX w., założony na gruncie cmentarza menonickiego z około 1630 r. • Dzwonnica murowana z początku XX w. oraz działka nr 41 (obręb 0011 Pokrzywno), na której położony jest cmentarz i dzwonnica	Włęcz



*Zabytki nieruchome ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków i w gminnej ewidencji zabytków
(bez zabytków wpisanych do rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego)*

Lp.	Miejscowość	Ulica	Nr	Obiekt	Nr ewidencyjny działki	Datowanie
1	Czernikowo	3-go Maja		cmentarz przykościelny	189	1 poł. XIX w.
2	Czernikowo	Akacyjowa		cmentarz parafialny	96	4 ćw. XIX w.
3	Czernikowo	Kolejowa	7	Dworzec kolejowy	323/54	ok.1936 r.
4	Czernikowo	Kolejowa	7	Budynki gospodarcze dworca, lampiarnia, magazyn, drogomistrzówka	323/54	ok.1936 r.
5	Czernikowo	Toruńska	14	Dworzec kolejki wąskotorowej	286	ok. 1916 r.
6	Wygoda			Figura Matki Boskiej Skępskiej	46/2	XIX/XX w.
7	Czernikowo	Toruńska		Kapliczka dziękczynna	271/14	1946 r.
8	Czernikowo	3-go Maja		Kaplica cmentarna	189	1885 r.
9	Czernikowo	3-go Maja	13	Plebania	188/1	I poł. XIX w.
10	Jackowo			cmentarz ewangelicki	137/1	pocz. XX w.
11	Kijaszkowiec		4	Dom	277/4	pocz. XX w.
12	Kijaszkowo			Kapliczka Matki Boskiej	19	I poł. XX w.
13	Liciszewy			Kapliczka Matki Boskiej Królowej Polski	54	I poł. XX w.
14	Liciszewy		12	dom	115/6	1929 r.
15	Liciszewy			cmentarz ewangelicki		k. XIX w.
16	Łazy			Kapliczka NMP	333/6	I poł. XX w.
17	Makowiska		3	Chata i budynek gospodarczy	228/3	Chata: II ćw. XIX w.; budynek gospodarczy: 1929 r.
18	Makowiska			kościół filialny p. w. Chrystusa Króla	78	k. XIX w.
19	Makowiska			Ogrodzenie kościoła p.w. Chrystusa Króla	78	1930 r.
20	Makowiska		24	Pastorówka	78/1	1938 r.
21	Makowiska			cmentarz ewangelicki	79	2 ćw. XIX w.
22	Mazowsze			cmentarz parafialny	6	4 ćw. XIX w.
23	Mazowsze			Kaplica cmentarna	6	I ćw. XX w.
24	Mazowsze		1	Plebania i budynek gospodarczy	4	k. XIX w.
25	Mazowsze			Kapliczka Pana Jezusa	4	1935 r.
26	Mazowsze Parcele		41	Dom	168	ok. 1943 r.
27	Mazowsze Parcele		42	Dom	161	ok. 1943 r.
28	Mazowsze Parcele		63	Dom	60/1	ok. 1943 r.
29	Mień - Skwiryno			Młyn wodny	2170	XIX/XX w.
30	Nowogródek		1	Dwór	340/7	poł. XIX w.



31	Nowogródek		1	Budynek gospodarczy	340/7	XIX/XX w.
32	Nowogródek		2	Dom	340/6	XIX/XX w.
33	Nowogródek		5	Sześciórak	2094/21	1948 r.
34	Nowogródek		8	Czworak	2094/15	1946 r.
35	Nowogródek			Kapliczka Matki Boskiej Różańcowej	2094/17	pocz. XX w.
36	Nowogródek			Krzyż przydrożny	2114/12	ok. 1911 r.
37	Osówka		8	Dom	473	pocz. XX w.
38	Osówka		22	Dom	155	ok. 1911 r.
39	Osówka		34	Szkoła	55	lata 20-te XX w.
40	Osówka			Kapliczka Matki Boskiej	76	I poł. XX w.
41	Skwirynowo		6	Chata i budynek gospodarczy	521	Chata: poł. XIX w.; budynek gospodarczy: pocz. XX w.
42	Skwirynowo		16	Kaplica ewangelicka	209	pocz. XX w.
43	Steklinek			ogrodzenie zespołu dworskiego		
44	Steklinek		7	Poniatówka	206/6	ok. 1930 r.
45	Steklinek		18	Poniatówka i stodoła	220/3	ok. 1930 r.
46	Steklinek		21	Poniatówka	219	ok. 1930 r.
47	Steklinek		27	Poniatówka	218/3	ok. 1930 r.
48	Steklinek			Kapliczka Matki Boskiej Różańcowej	198/11	1934 r.
49	Steklinek		37	Poniatówka i stodoła	172/9	ok. 1930 r.
50	Steklinek		38	Poniatówka i stodoła	112/1	ok. 1930 r.
51	Witowąż			Kapliczka Matki Boskiej	71	1949 r.
52	Witowąż			Karawaka	153	1831 r.
53	Wilcze Kąty			cmentarz ewangelicki	239	1 ćw. XIX w.

Kluczowym elementem dla ochrony zabytków jest połączenie przepisów ustawy o ochronie zabytków z regulacjami dotyczącymi planowania przestrzennego, co stwarza konieczność integrowania ochrony dziedzictwa kulturowego z procesem urbanistycznym. W praktyce oznacza to, że opracowując plan ogólny, należy dostosować przyjmowane gminne standardy urbanistyczne, opisujące funkcje terenów oraz parametry zabudowy, w strefach obejmujących zabytki tak, aby zapewnić ich ochronę. Skala projektowanej zabudowy musi być dostosowana do skali obiektów historycznych. Ochrona zabytków na poziomie planu ogólnego opiera się wyłącznie na regulacjach urbanistycznych, które odnoszą się głównie do kwestii technicznych – takich jak wysokość, intensywność, czy udział powierzchni biologicznie czynnej. Trudniej natomiast bezpośrednio wpływać na bardziej subtelne aspekty ochrony zabytków, jak np. estetyka nowych budynków, ich zgodność z historycznym kontekstem czy materiały używane do budowy. Tak szczegółowe ustalenia możliwe są do wyegzekwowania na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz na późniejszym etapie inwestycyjnym. Taka struktura podziału planowania przestrzennego ma swoje



logiczne uzasadnienie i zapewnia efektywną ochronę dziedzictwa kulturowego, przy jednoczesnym zachowaniu elastyczności w zarządzaniu przestrzenią.

Ochrona zabytków w planie ogólnym została zapewniona poprzez ustalenie odpowiedniego profilu funkcjonalnego stref oraz parametrów stanowiących gminne standardy urbanistyczne. Profile funkcjonalne stref, w których znalazły się obiekty zabytkowe ustalono zgodnie z faktycznym użytkowaniem. Budynki zabytkowe stanowią w większości funkcje mieszkalne i gospodarcze, zatem znalazła się w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), jednorodzinną (SJ) oraz zagrodową (SZ). Niektóre budynki pełnią funkcje usługowe, zatem znalazły się w strefach usługowych (SU) oraz strefach komunikacyjnych (SK) - dworzec i budynki towarzyszące. Parametry dla tych stref zostały ustalone zgodnie z parametrami zabudowy w ich granicach, nie pozwalając na powstanie nowych dominant architektonicznych. Poza samymi budynkami, w gminie Czernikowo znajdują się trzy założenia dworsko-parkowe, dla których przeznaczenia ustalono zgodnie z faktycznym użytkowaniem, obejmując część terenów stanowiących parki i zieleń jako strefy zieleni i rekreacji (SN), a występującą zabudowę jako strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), zagrodową (SZ) oraz produkcji rolniczej (SR). Dla części parkowych ustalono jedynie parametr minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, dla którego przyjęto możliwe wysokie wartości wynoszące 70% i 80%. W przestrzeni gminy funkcjonują również liczne zabytkowe cmentarze, które mimo, iż w większości nie pełnią już swoich funkcji, stanowią ważny element wzbogacający krajobraz kulturowy. Zabytkowe cmentarze objęto strefami cmentarzy (SC), dla których dopuszczono w profilu dodatkowym teren zieleni naturalnej, co pozwoli chronić występujący tam starodrzew. Ze względu na bezpośrednie otoczenie, dla części cmentarzy dopuszczono w profilu dodatkowym teren lasu. Dla stref tych ustalono wysokie wartości wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 90% dla wszystkich zabytkowych, obecnie nie użytkowanych cmentarzy. W strukturze gminy występują też liczne kapliczki, figurki i krzyże ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Stanowią one elementy towarzyszące – obiekty małej architektury, a strefy, w których się znalazły zależą od zagospodarowania i zabudowy terenów w ich otoczeniu (strefy SJ, SU, SN, SC, SO, SK). Bardziej precyzyjne zapisy dotyczące ochrony tych obiektów winny znaleźć się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Plan ogólny jako dokument nadrzędny wyznacza podstawowe ramy planistyczne dla całej gminy, w szczególności definiuje główne strefy funkcjonalne i parametry zabudowy i zagospodarowania terenów. Jego rolą jest ustalenie szerokich wytycznych dla rozwoju przestrzeni i infrastruktury w gminie, w tym ochrony zabytków, w sposób ramowy. Plan ogólny nie jest precyzyjnym narzędziem do ochrony poszczególnych obiektów i terenów zabytkowych, jednak poprzez ustalenia umożliwia tę ochronę na kolejnych etapach planistycznych i inwestycyjnych.

4.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Zasady ochrony terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady, zwanych "Pomnikami Zagłady", reguluje ustawa z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady, (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 2120). Ustawa ta zawiera też katalog pomników zagłady. Tereny w granicach administracyjnych gminy Czernikowo nie są uznane za Pomnik Zagłady.



Zgodnie z ustawą wokół Pomnika Zagłady ustanawia się strefę ochronną. Strefa ochronna stanowi pas gruntu o szerokości nie większej niż 100 m od granic Pomnika Zagłady. Teren gminy Czernikowo nie znajduje się w zasięgu strefy ochronnej Pomnika Zagłady.

4.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Pojęcie terenów zamkniętych, w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989 r., prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1151 z późn. zm.) oznacza tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych.

Zgodnie z Decyzją nr 44/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 18 kwietnia 2025 r., w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej, w granicach gminy Czernikowo nie znajdują się tereny zamknięte ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa.

Zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r., w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe, zmienioną po raz ostatni 3.04.2025 r., na terenie gminy Czernikowo ustalono tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe. Terenami zamkniętymi w granicach gminy Czernikowo są nieruchomości gruntowe wymienione w poniższej tabeli.

Powiat	Gmina	Obręb	Nr działki	Pow. działki [ha]	ID działki
toruński	Czernikowo	Czernikowo	323/59	0,0403	041503_2.0001.323/59
toruński	Czernikowo	Czernikowo	323/61	0,0582	041503_2.0001.323/61
toruński	Czernikowo	Czernikowo	323/62	0,0377	041503_2.0001.323/62
toruński	Czernikowo	Czernikowo	323/63	0,1108	041503_2.0001.323/63
toruński	Czernikowo	Czernikowo	323/64	8,9315	041503_2.0001.323/64
toruński	Czernikowo	Czernikówko	415/1	0,1370	041503_2.0002.415/1
toruński	Czernikowo	Czernikówko	415/2	0,2134	041503_2.0002.415/2
toruński	Czernikowo	Czernikówko	415/3	0,1441	041503_2.0002.415/3
toruński	Czernikowo	Czernikówko	415/4	0,5908	041503_2.0002.415/4
toruński	Czernikowo	Czernikówko	415/5	0,1308	041503_2.0002.415/5
toruński	Czernikowo	Czernikówko	415/6	0,2639	041503_2.0002.415/6
toruński	Czernikowo	Czernikówko	415/7	0,6296	041503_2.0002.415/7
toruński	Czernikowo	Czernikówko	415/8	0,1347	041503_2.0002.415/8
toruński	Czernikowo	Czernikówko	415/9	0,1765	041503_2.0002.415/9
toruński	Czernikowo	Czernikówko	415/10	1,2019	041503_2.0002.415/10
toruński	Czernikowo	Czernikówko	415/11	0,4678	041503_2.0002.415/11



toruński	Czernikowo	Czernikówko	415/12	0,6310	041503_2.0002.415/12
toruński	Czernikowo	Kiełpiny	48	4,4300	041503_2.0004.48
toruński	Czernikowo	Makowiska	103/8	0,0218	041503_2.0007.103/8
toruński	Czernikowo	Makowiska	103/9	3,5618	041503_2.0007.103/9
toruński	Czernikowo	Steklin	109/1	1,8288	041503_2.0013.109/1
toruński	Czernikowo	Steklin	109/2	0,7608	041503_2.0013.109/2
toruński	Czernikowo	Steklin	109/3	0,4623	041503_2.0013.109/3
toruński	Czernikowo	Steklin	109/4	1,2043	041503_2.0013.109/4
toruński	Czernikowo	Steklin	109/5	1,1595	041503_2.0013.109/5
toruński	Czernikowo	Steklin	109/6	0,8271	041503_2.0013.109/6
toruński	Czernikowo	Steklin	109/7	4,0554	041503_2.0013.109/7
toruński	Czernikowo	Wygoda	63/1	0,1477	041503_2.0016.63/1
toruński	Czernikowo	Wygoda	63/2	0,5671	041503_2.0016.63/2
toruński	Czernikowo	Wygoda	63/3	0,7237	041503_2.0016.63/3
toruński	Czernikowo	Wygoda	63/4	0,0044	041503_2.0016.63/4
toruński	Czernikowo	Wygoda	63/6	1,1401	041503_2.0016.63/6
toruński	Czernikowo	Wygoda	63/7	1,3855	041503_2.0016.63/7
toruński	Czernikowo	Wygoda	63/14	0,5409	041503_2.0016.63/14

Tereny zamknięte w gminie Czernikowo związane są z linią kolejową nr 27 Nasielsk - Toruń Wschodni, odcinek Lipno - Toruń Wschodni. Linia ta wraz z całymi działkami ewidencyjnymi, na których się znajduje, została objęta strefą komunikacji 3SK, co umożliwi zapewnienie eksploatacji linii kolejowej, działanie urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwo ruchu kolejowego. Ponadto tereny zamknięte w gminie Czernikowo obejmują też: budynek dworca kolejowego, który również znalazł się w strefie komunikacji (4SK) oraz kolejowy budynek mieszkalny, który znalazł się w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (17SJ). Profile podstawowe, dodatkowe oraz parametry dla tych stref zostały ustalone zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz z uwzględnieniem wniosku spółki PKP S.A. jako organu właściwego do gospodarowania nieruchomościami pod liniami kolejowymi.

Zagospodarowanie terenów przylegających do linii kolejowych winno odbywać się z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w szczególności Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r., w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, (Dz.U.2020.1247 t.j. z dnia 2020.07.15). W celu zapewnienia właściwego funkcjonowania linii kolejowej oraz ochrony terenów przyległych, w sąsiedztwie linii kolejowej i



obejmujących ją terenów zamkniętych, poza istniejącym zagospodarowaniem i zabudową oraz poza przeznaczeniami ustalonymi w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, nie wyznaczono nowych stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy, a obszary te objęto strefami otwartymi (SO).

4.15. Obszary ograniczonego użytkowania

Obszar ograniczonego użytkowania ustanawia się dla takich obiektów jak oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostownie, trasy komunikacyjne, lotniska, linie i stacje elektroenergetyczne, obiekty sieci gazowej oraz instalacje radiokomunikacyjne, radionawigacyjne i radiolokacyjne, w sytuacji, gdy z przeglądu ekologicznego, oceny oddziaływania na środowisko wymaganej ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, lub z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo wdrożenia dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych oraz organizacyjnych, nie jest możliwe dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu. Oznacza to, że nawet przy zastosowaniu nowoczesnych technologii i najlepszych praktyk ochrony środowiska, wpływ tych instalacji czy infrastruktury na otaczające je tereny może być na tyle znaczący, że nie da się zachować określonych norm jakości powietrza, hałasu, emisji czy innych parametrów środowiskowych. W takich przypadkach, dla ochrony zdrowia ludzi oraz środowiska naturalnego, wyznacza się obszar ograniczonego użytkowania, który zazwyczaj wiąże się ograniczeniami w zakresie zabudowy i użytkowania terenu wokół danej instalacji lub obiektu.

Obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie oraz ocenach oddziaływania na środowisko, lub dla zakładów i innych obiektów, w których eksploatowane są instalacje kwalifikowane jako takie przedsięwzięcia, tworzy sejmik województwa w drodze uchwały, dla pozostałych zakładów rada powiatu w drodze uchwały. Tworząc obszar ograniczonego użytkowania, określają jego granice, ograniczenia dotyczące przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dla budynków oraz zasady korzystania z terenów, wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, analizy porealizacyjnej lub przeglądu ekologicznego.

Dla terenów gminy Czernikowo nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania.

4.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji to tereny, które zostały zdegradowane lub zanieczyszczone w wyniku działalności człowieka i wymagają działań naprawczych w celu przywrócenia im pierwotnych lub użytkowych wartości ekologicznych, przyrodniczych lub społeczno-gospodarczych.

Charakterystyka pojęć:



1. Przekształcenia – zmiany w użytkowaniu terenu, jego funkcji lub przeznaczenia, mające na celu dostosowanie go do nowych potrzeb społecznych, gospodarczych lub ekologicznych. Przykłady obejmują zmianę terenów poprzemysłowych na obszary zieleni, parki, czy zabudowę mieszkaniową.
2. Rehabilitacja – działania mające na celu poprawę funkcji danego obszaru w taki sposób, aby mógł być użytkowany zgodnie z jego nowym przeznaczeniem. W rehabilitacji terenów przywraca się możliwość ich wykorzystania w sposób bezpieczny i zrównoważony, np. poprzez wzmocnienie struktur ziemnych lub odbudowę ekosystemów.
3. Rekultywacja – proces przywracania wartości użytkowych i ekologicznych zdegradowanych terenów. Najczęściej dotyczy obszarów po działalności wydobywczej lub przemysłowej. Rekultywacja może polegać na uzupełnieniu gleby, odnowieniu roślinności, poprawie jakości wód czy eliminacji odpadów.

Pojęcie rekultywacji jako rekultywacji gruntów sformułowane jest w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) i oznacza nadanie lub przywrócenie gruntom zdegradowanym albo zdewastowanym wartości użytkowych lub przyrodniczych przez właściwe ukształtowanie rzeźby terenu, poprawienie właściwości fizycznych i chemicznych, uregulowanie stosunków wodnych, odtworzenie gleb, umocnienie skarp oraz odbudowanie lub zbudowanie niezbędnych dróg.

4. Remediacja – specjalistyczne działania mające na celu oczyszczenie terenu z substancji zanieczyszczających, takich jak metale ciężkie, chemikalia, czy toksyczne odpady. Celem remediacji jest usunięcie zagrożeń dla środowiska i zdrowia ludzi, aby teren mógł być bezpiecznie użytkowany.

Pojęcie remediacji – sformułowane jest w ustawie prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.) i oznacza poddanie gleby, ziemi i wód gruntowych działaniom mającym na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości substancji powodujących ryzyko, ich kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się, tak aby teren zanieczyszczony przestał stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, z uwzględnieniem obecnego i, o ile jest to możliwe, planowanego w przyszłości sposobu użytkowania terenu; *remediacja* może polegać na samooczyszczaniu, jeżeli przynosi największe korzyści dla środowiska.

Zgodnie z art. 101I ustawy prawo ochrony środowiska remediacje przeprowadza się zgodnie z ustalonym planem remediacji. Plan remediacji ustala Regionalny Dyrektor Środowiska w drodze decyzji.

W granicach administracyjnych gminy Czernikowo nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

4.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji.



W rozumieniu ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 278), obszarem zdegradowanym jest obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, wysokiej liczby mieszkańców będących osobami ze szczególnymi potrzebami, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym,

Obszar rewitalizacji stanowi obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, na którym, z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego, gmina zamierza prowadzić rewitalizację. Obszar rewitalizacji nie może być większy niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkały przez więcej niż 30% liczby mieszkańców gminy. Obszar rewitalizacji może być podzielony na podobszary, w tym podobszary nieposiadające ze sobą wspólnych granic. Niezamieszkałe tereny przemysłowe, w tym portowe i wydobywcze, tereny powojenne albo pokojowe, na których występują negatywne zjawiska, mogą wejść w skład obszaru rewitalizacji wyłącznie w przypadku, gdy działania możliwe do przeprowadzenia na tych terenach przyczynią się do przeciwdziałania negatywnym zjawiskom społecznym.

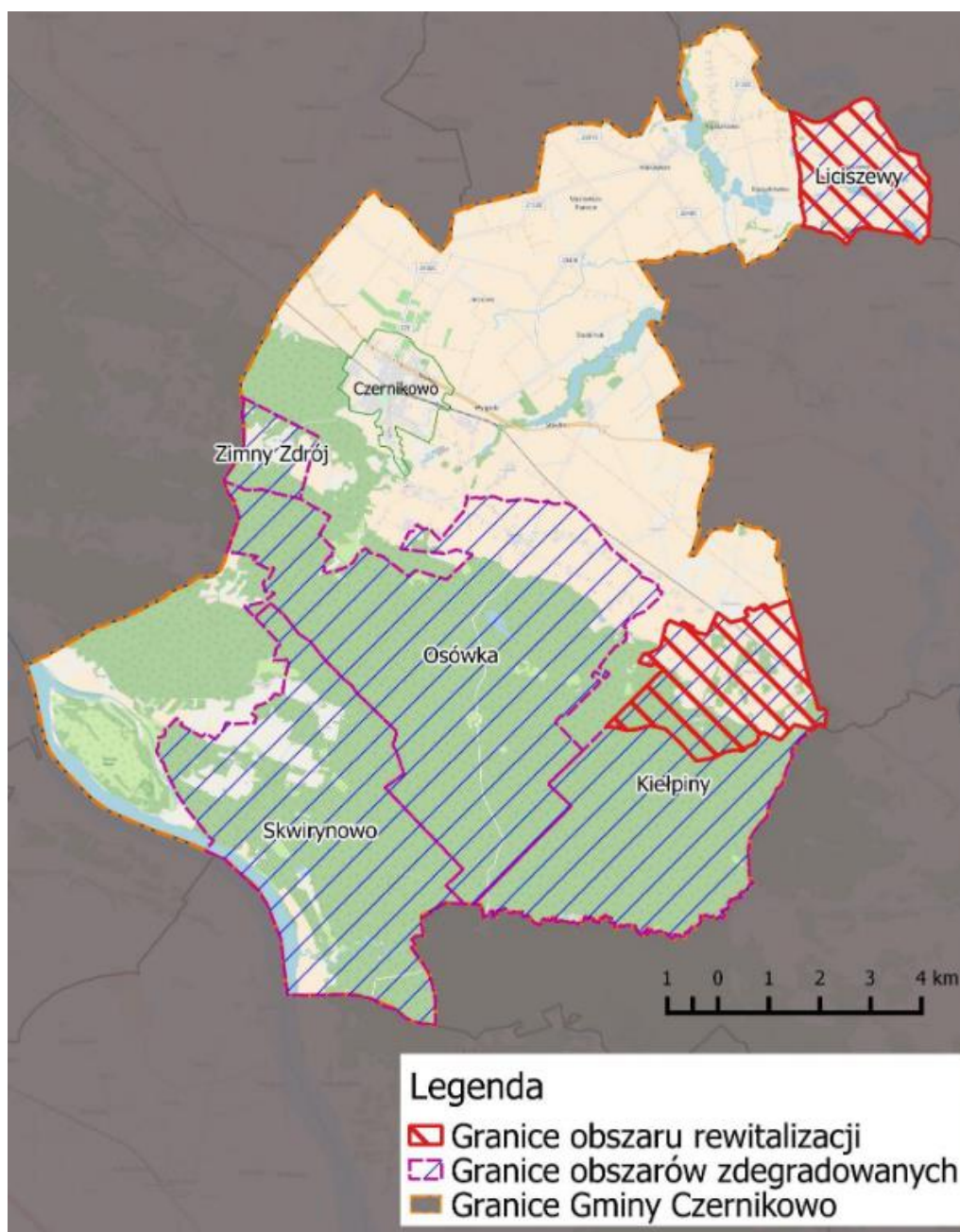
Rada Gminy Czernikowo uchwałą nr XXXI/191/2018 z dnia 31 stycznia 2018 r. przyjęła Program Rewitalizacji Gminy Czernikowo na lata 2017-2023. Program ten został zmieniony uchwałą nr XIII/118/2020 z dnia 26 lutego 2020 r. Obecnie program poddawany jest ewaluacji.

Na obszarze gminy Czernikowo za jednostki statystyczne na potrzeby delimitacji obszarów zdegradowanych przyjęto sołectwa. Wskaźniki występowania stanu kryzysowego, na podstawie których dokonano delimitacji obszaru zdegradowanego, związane były ze sferą społeczną (dotyczyły poziomu korzystania ze środowiskowej pomocy społecznej oraz bezrobocia), sferą przestrzenno-funkcjonalną (dotyczyły obiektów infrastruktury aktywizacji społecznej) oraz sferą gospodarczą (dotyczyły zarejestrowanych podmiotów gospodarczych). Ponadto przeanalizowano istnienie przestrzeni i obiektów cechujących się wysokim poziomem degradacji, możliwych do adaptacji na nowe funkcje. Za obszary zdegradowane uznano sołectwa Kiełpiny, Liciszewy, Osówka, Skwirynowo, Zimny Zdrój.

Obszary rewitalizacji objęły obszary zdegradowane zawężone do obszarów o najwyższej liczbie wskaźników o najmniej korzystnych wartościach, na których występują dodatkowo możliwe do adaptacji obiekty zdegradowane. W obszarach tych zaplanowano działania interwencyjne. Takie ograniczenie było konieczne ze względu na ustawowy limit udziału powierzchni gminy i udziału zamieszkiwanej przez nią ludności. Obszarem rewitalizacji objęto zatem sołectwa Liciszewy i Kiełpiny (z wyłączeniem zwartych terenów leśnych). Rozmieszczenie obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji przedstawia poniższy rysunek.

Przedsięwzięcia rewitalizacyjne obejmują działania społeczno-aktywizacyjne, rozwojowo-gospodarcze i przestrzenno-funkcjonalne. Poza projektami społecznymi (spotkania, zajęcia, szkolenia, warsztaty, doradztwo) uwzględniono również działania inwestycyjne w postaci: przebudowy remizy OSP na potrzeby utworzenia świetlicy wiejskiej w Liciszewach, budowę wiat edukacyjno-przyrodniczej w Liciszewach i Kiełpinach, budowę placu zabaw w Kiełpinach oraz przebudowę drogi gminnej w Kiełpinach. Wskazano również szereg uzupełniających przedsięwzięć rewitalizacyjnych, wśród których w zakresie zadań inwestycyjnych znalazły się: adaptacja zdegradowanego budynku dawnej szkoły w

Liciszewach na obiekt użyteczności publicznej, budowa parków siłowych na świeżym powietrzu w Liciszewach i Kiełpinach, poprawa jakości i standardy dróg i chodników łączących miejsca integracji na rewitalizowanych obszarach. Duża część proponowanych działań została już zrealizowana.



Plan ogólny uwzględnia obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji, a także wskazane w Programie Rewitalizacji działania poprzez ustalenie odpowiednich profili funkcjonalnych stref i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów. Dla terenów lokalizacji realizowanych i istniejących budynków użyteczności publicznej ustalono strefy SU (usługowe), dla terenów rekreacyjnych i sportowych w postaci placów zabaw, siłowni i wiat – strefy SN (zieleni i rekreacji), drogi i chodniki w klasie dróg zbiorczych i wyższych uwzględniono w strefach komunikacyjnych (SK), natomiast drogi niższych klas możliwe są do realizacji we wszystkich strefach planistycznych, co umożliwia ich profil podstawowy. Przyjęte parametry umożliwiają utrzymanie, modernizację, rozbudowę i przebudowę wskazanych obiektów. Profile funkcjonalne stref planistycznych zostały



wyznaczone przede wszystkim w oparciu o istniejące zagospodarowanie. Ponadto dla budynku dawnej szkoły w Liciszewach, której adaptacja nie została jeszcze zrealizowana, ustalono strefę SU, umożliwiającą tą adaptację, natomiast w jej otoczeniu strefę SN, umożliwiającą zagospodarowanie dodatkowego terenu integracji społecznej dla mieszkańców. W obszarach rewitalizacji nie wyznaczono więcej nowych stref planistycznych o profilach innych niż dotychczasowe zagospodarowanie, jednak wyznaczone strefy otwarte dopuszczają w profilu dodatkowym realizację zieleni urządzonej, zatem możliwe będzie stworzenie miejsc integrujących społeczności lokalne w postaci parków, skwerów czy zieleńców. Nowe funkcje terenów zostały natomiast wskazane w obszarach zdegradowanych, które nie zostały ujęte jako obszary rewitalizacji. Strefy te obejmują poszerzenie istniejących i realizację nowych terenów usługowych oraz terenów zieleni i rekreacji. Wyznaczone strefy umożliwią nowe inwestycje, wpłyną na pobudzenie gospodarki oraz aktywności obecnych oraz przyszłych mieszkańców. Takie podejście umożliwi kontynuację polityki związanej z rewitalizacją poprzez utrzymanie efektów aktualnej rewitalizacji oraz umożliwienie przeprowadzenia przyszłej w obszarach wskazywanych dotychczas jako zdegradowane. Ponadto uznaje się że przyjęcie w planie ogólnym stref planistycznych i określonych w nich parametrów wpłynie na kompleksową poprawę stanu przestrzenno-funkcjonalnego terenów. Wprowadzenie jasno określonych i uregulowanych dopuszczalnych form zagospodarowania przestrzennego umożliwi lepsze zarządzanie przestrzenią, co przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania potencjału tych obszarów. Wprowadzone rozwiązania planistyczne umożliwiają modernizację infrastruktury technicznej, w tym sieci wodno-kanalizacyjnej, energetycznej i transportowej. Usprawnienie infrastruktury pozwoli na poprawę komfortu życia mieszkańców, zwiększenie efektywności energetycznej oraz poprawę dostępności komunikacyjnej. Wszystkie te działania wspólnie przyczynią się do całościowej poprawy jakości przestrzeni, tworząc nowoczesne, ekologiczne i funkcjonalne środowisko do życia, pracy i rekreacji.

4.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.), obszar cichy w aglomeracji to obszar, na którym nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem hałasu, natomiast obszar cichy poza aglomeracją to obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej.

Rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją, uwzględniając szczególne potrzeby ochrony przed hałasem tych obszarów i podając wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie. W granicach administracyjnych gminy Czernikowo nie obowiązuje uchwała w sprawie obszaru cichego w aglomeracji oraz obszaru cichego poza aglomeracją.

4.19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Grunтами **rolnymi**, w rozumieniu przepisów, są grunty:

- 1) określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne,
- 2) pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,



- 3) pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,
- 4) pod budynkami, budowlami i urządzeniami wchodzące w skład biogazowni rolniczej,
- 5) pod budynkami i urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny,
- 6) parków wiejskich oraz pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi, w tym również pod pasami przeciwwietrznymi i urządzeniami przeciwerozyjnymi,
- 7) rodzinnych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych,
- 8) pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi,
- 9) zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa,
- 10) torfowisk i oczek wodnych,
- 11) pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych.

Gruntami **leśnymi**, w rozumieniu przepisów, są:

- 1) określone jako lasy w przepisach o lasach:
Lasem jest grunt:
 - a) zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) - drzewami i krzewami oraz runem leśnym - lub przejściowo jej pozbawiony,
 - przeznaczony do produkcji leśnej lub
 - stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo
 - wpisany do rejestru zabytków;
 - b) związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne,
- 2) zrekultywowane dla potrzeb gospodarki leśnej,
- 3) pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych.

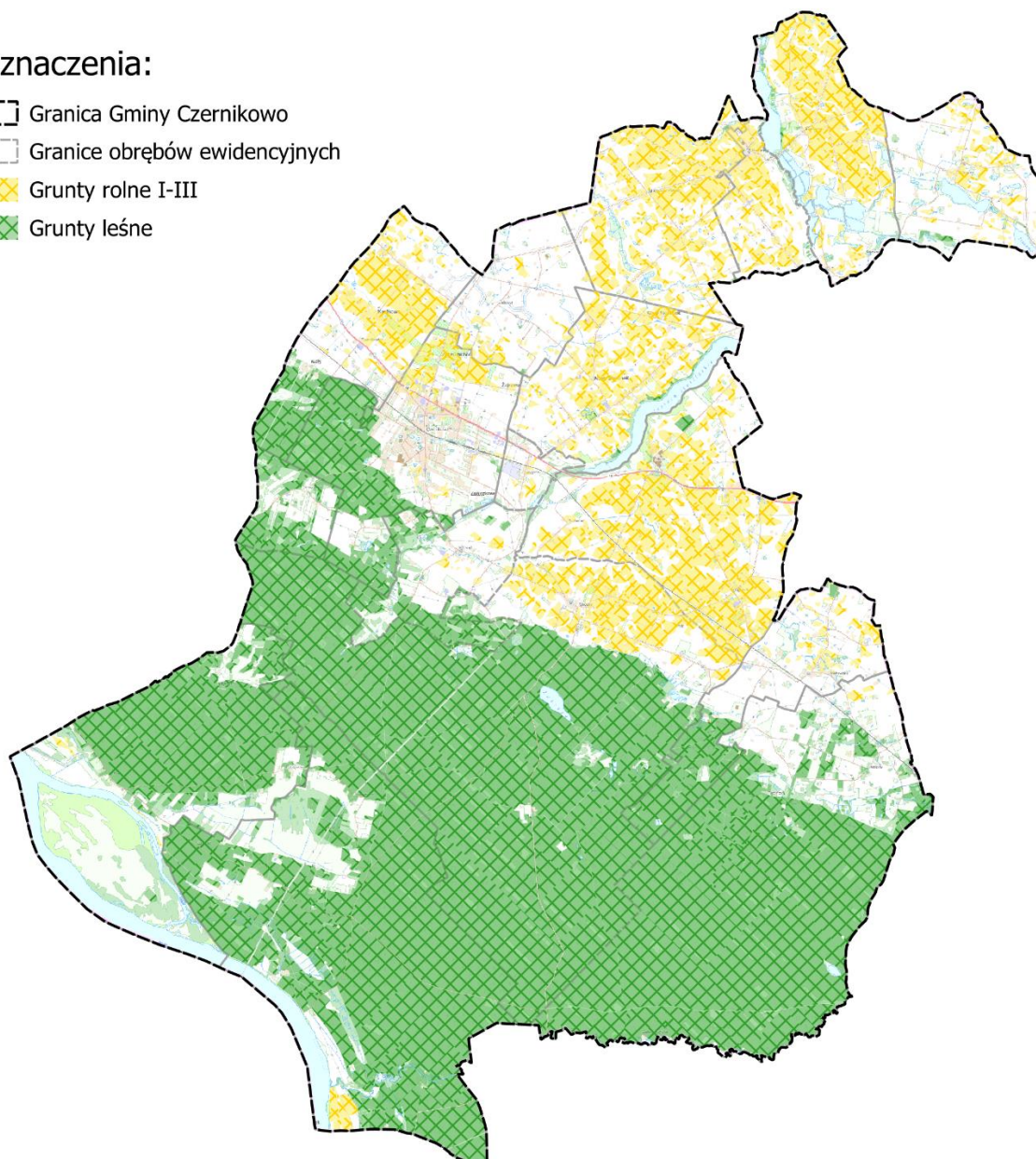
Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) wyłączono stosowanie rozdziału 2 tej ustawy, dotyczącego ograniczania przeznaczania gruntów na cele nierolnicze i nieleśne, do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Obszar opracowania planu ogólnego nie dotyczy obszarów miast, zatem przepis ten nie ma zastosowania w przypadku gminy Czernikowo.

Poniższy schemat przedstawia położenie gruntów rolnych klas I-III oraz terenów leśnych w granicach administracyjnych gminy Czernikowo, wyznaczonych na podstawie ewidencji gruntów i budynków oznaczonych zgodnie z konturem klasyfikacyjnym. Grunty rolne klas I-III zajmują powierzchnię około 2 414 ha natomiast grunty leśne około 7 833 ha.



Oznaczenia:

- Granica Gminy Czernikowo
- Granice obszarów ewidencyjnych
- Grunty rolne I-III
- Grunty leśne



Plan ogólny, ustalając poszczególne strefy planistyczne wskazuje pośrednio na zmianę przeznaczenia części gruntów na cele nierolnicze i nieleśne. Zdecydowana większość stref planistycznych została wyznaczona w oparciu o istniejące - faktyczne użytkowanie oraz w oparciu o przeznaczenia wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zatem tereny te zostały już formalnie lub faktycznie przekształcone. Nowe strefy planistyczne związane z zabudową mieszkaniową zostały wyznaczone w miejscowości Witowąż (strefa 541SJ), Mazowsze (strefa 542SJ) oraz w miejscowości Czernikowo (strefa 22SW). Powierzchnie tych stref wynoszą kolejno około 0,8 ha, 0,4 ha i około 4 ha. Na terenie gminy poza istniejącym zagospodarowaniem wyznaczono nowe strefy usługowe oraz powiększono istniejące, a także wyznaczono nowe strefy zieleni i rekreacji. Ponadto w przypadku niektórych stref związanych z istniejącą zabudową, strefy planistyczne wyznaczono nieco szerzej niż wskazywałyby na to użytki gruntowe, umożliwiając właścicielom tych gruntów rozwój.

Łączna powierzchnia gruntów rolnych klas I-III, które zostały wskazane w strefach nie związanych z rolnictwem (tj. z wykluczeniem stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową - SZ, stref



produkcji rolniczej - SR oraz stref otwartych - SO) wynosi niecałe 90 ha, zatem stanowi tylko ok. 3,7% powierzchni gruntów tych klas w gminie Czernikowo. Należy przy tym podkreślić, że wśród tych gruntów znajdują się też grunty w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które uzyskały już zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Istotne z punktu widzenia ochrony gruntów rolnych jest również, iż klasyfikacji istniejącej zabudowy do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową oraz z zabudową zagrodową dokonano w oparciu o faktyczne użytkowanie, nie natomiast o użytki gruntowe wynikające z rejestru gruntów. Wielu rolników z terenu gminy Czernikowo zakończyło działalność rolniczą, zatem grunty pod ich budynkami nie służą obecnie rolnictwu, a w wielu przypadkach nie zostało to uregulowane w ewidencji gruntów, zatem niektóre użytki Br, w tym na gruntach rolnych chronionych, zostały objęte strefami SJ. Dodać należy, iż grunty rolne klas chronionych zostały również objęte m. in. strefami SN, zgodnie z ich faktycznym użytkowaniem, tj. m.in. jako zabytkowe założenia parkowe. Taki stan rzeczy powoduje, iż w praktyce ustalenia stref niezwiązanych z rolnictwem dokonano dla mniejszej powierzchni gruntów niż wynika to z powyższych wartości, gdyż część spośród tych gruntów nie jest już obecnie wykorzystywana na cele rolne. Plan ogólny porządkuje w tym zakresie istniejące przeznaczenia terenów i umożliwia podjęcie dalszych działań m.in. w postaci uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o funkcjach zgodnych z faktycznym użytkowaniem oraz realnymi kierunkami rozwoju gminy.

W planie ogólnym, poza strefą otwartą, która jako jedyna posiada w profilu podstawowym teren lasu, grunty oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako Ls zostały sklasyfikowane różnych strefach. Łączna powierzchnia tych gruntów wynosi nieco ponad 10 ha, co stanowi tylko około 1‰ wszystkich gruntów leśnych w gminie Czernikowo. Dodatkowo lasy zostały również objęte m. in. strefami SN, zgodnie z ich faktycznym użytkowaniem, tj. m.in. jako zabytkowe założenia parkowe, strefami SC obejmującymi nieczynne zabytkowe cmentarze, strefą SG stanowiącą obszar i teren górniczy z obowiązującą koncesją na wydobycie złoża i strefami SK i SI obejmującymi istniejące drogi oraz obiekty infrastruktury technicznej. Taki stan rzeczy powoduje, iż w praktyce ustalenia stref niezwiązanych z lasami dokonano dla mniejszej powierzchni gruntów niż wynika to z powyższych wartości, gdyż część spośród tych gruntów nie jest już obecnie wykorzystywana na cele leśne. Wskazać należy jednak, iż dla każdej ze stref, w granicach których występują lasy, jako przeznaczenie dodatkowe wskazano też tereny lasu, zatem projektowany plan ogólny nie przesądza o przeznaczeniu gruntów leśnych na cele nieleśne. Szczegółowe analizy w tym zakresie będą dokonywane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Reasumując, zarówno grunty rolne najwyższych klas bonitacyjnych jak i lasy, stanowią ważny zasób gminy, który podlega ochronie. Plan ogólny nie przesądza o szczegółowym przeznaczeniu gruntów, gdyż wyznaczone profile funkcjonalne zarówno na poziomie podstawowym jak i dodatkowym, posiadają szereg przeznaczeń, które doszczegóławiane będą na późniejszych etapach planistycznych i inwestycyjnych. Jako strefy nie związane bezpośrednio z rolnictwem i leśnictwem przyjęto możliwie małe powierzchnie gruntów rolnych chronionych i gruntów leśnych, co jest wyrazem polityki przestrzennej zgodnej z zasadami zrównoważonego rozwoju, uwzględniającej ochronę środowiska i jego zasobów, umożliwiając jednocześnie rozwój urbanistyczny i gospodarczy.



4.20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem wykonawczym do tej ustawy, zakładem stwarzającym zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej kwalifikuje się w zależności od rodzaju, kategorii i ilości substancji niebezpiecznej znajdującej się w zakładzie jako zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii albo zakład o dużym ryzyku wystąpienia awarii.

W granicach administracyjnych gminy Czernikowo nie występują zakłady uznane za zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

4.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

Pas nadbrzeżny to obszar lądowy przylegający do linii brzegowej morza. W jego skład wchodzi:

- 1) pas techniczny – obszar stanowiący strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczony do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa oraz ochrony środowiska,
- 2) pas ochronny – obszar, na którym działalność człowieka bezpośrednio wpływa na stan pasa technicznego.

Gmina Czernikowo nie jest położona nad brzegiem morza.

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

4.22.1. Infrastruktura społeczna

Infrastruktura społeczna, kulturalna oraz rekreacyjna koncentrują się w różnych częściach gminy Czernikowo, jednak z zauważalnym zagęszczeniem w miejscowości gminnej - Czernikowie.

Instytucje edukacyjne i opiekuńcze, takie jak szkoły, przedszkola publiczne oraz niepubliczne znajdują się w następujących miejscowościach:

1. Szkoła Podstawowa w Osówce (z oddziałami przedszkolnymi)
2. Szkoła Podstawowa w Makowiskach (z oddziałem przedszkolnym)
3. Szkoła Podstawowa w Steklinie (z oddziałem przedszkolnym)
4. Szkoła Podstawowa w Mazowszu (z oddziałem przedszkolnym)
5. Zespół Szkół w Czernikowie, w ramach którego pozostają:
 - Szkoła Podstawowa w Czernikowie (z oddziałami przedszkolnymi),
 - Liceum,
 - Technikum,
 - Szkoła Branżowa I stopnia
6. Szkołę Muzyczną I stopnia w Czernikowie
7. Przedszkole Publiczne w Czernikowie
8. Publiczny żłobek w Czernikowie



9. Przedszkole niepubliczne w Czernikowie

Instytucje edukacyjne i opiekuńcze zlokalizowane są przede wszystkim w północnej części gminy, z zagęszczeniem w miejscowości Czernikowo. Południowa część gminy stanowi głównie lasy, a zabudowa jest tam mocno rozproszona, w związku z czym zamieszkuje ją niewielu ludzi. Strategiczne rozmieszczenie placówek edukacyjnych w rejonach mieszkalnych w różnych miejscowościach w północnej części gminy odpowiada na potrzeby mieszkańców, zwłaszcza rodzin z dziećmi, zapewniając im dogodny dostęp do edukacji. Aktualna sieć szkolnictwa zaspokaja rzeczywiste zapotrzebowanie społeczne i jest zarządzana przez zespół obsługi szkół mający siedzibę w urzędzie gminy Czernikowo.

Czernikowo jest siedzibą gminy, zatem w jego granicach znajduje się Urząd Gminy. W zakresie administracji działa tu też Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej oraz Gminny Zakład Komunalny.

Działalność kulturalna realizowana jest przede wszystkim przez instytucje publiczne, w tym placówki szkolne, Centrum Integracji Kulturalnej w Czernikowie, Gminną Bibliotekę Publiczną w Czernikowie z filiami w Osówce i Mazowszu oraz świetlice wiejskie w miejscowościach: Liciszewy, Witowąż, Czernikowo, Steklinek, Steklin, Makowiska, Pokrzywno oraz Osówka. Ważne znaczenie dla kultury regionu mają niewątpliwie historia, tradycja i zwyczaje oraz zachowane dziedzictwo kulturowe. W ramach zasobów zabytkowych gminy Czernikowo pozostają zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków, wśród których wyróżnić można zabytki o charakterze sakralnymi, dworsko-parkowym, jak również inne obiekty, służące dawniej jako ważne punkty rozwoju rodzinnego, zawodowego czy lokalnego.

Obiekty rekreacyjne i sportowe, takie jak parki, place zabaw i boiska sportowe, rozmieszczone są w miarę równomiernie na terenie całej gminy. Na terenie gminy Czernikowo występuje stosunkowo dobrze rozwinięta baza sportowa w postaci kompleksu boisk sportowych „Moje Boisko - Orlik 2012”, stadionu sportowego z tartanową bieżnią w Czernikowie oraz boisk sportowych w Steklinie, Witowężu, Osowce, Steklinku, Mazowszu i Makowiskach. Są to w większości obiekty trawiaste, jak i pokryte nawierzchnią poliuretanową, która umożliwia zarówno grę w piłkę nożną, siatkówkę, jak i w koszykówkę. Na terenie „Parku 700-lecia” znajdują się dwa place zabaw dla dzieci, park siłowy oraz mini skate park dla młodzieży. Place zabaw w Czernikowie zlokalizowane są przy ul. Reja oraz na Osiedlu Młodych, zaś w innych miejscowościach gminnych, co do zasady w centralnych częściach miejscowości sołeckich, w tym w Mazowszu, Makowiskach, Osówce, Witowężu, Kijaszkowie, Kiełpinach, Liciszewach, Steklinie, Steklinku i Czernikówku. Na obszarze gminy działają również liczne kluby sportowe, co podkreśla istotę sportu i jego znaczącego wpływu na kształtowanie społeczności lokalnej. Rozmieszczenie tego typu obiektów jest rozproszone na terenie gminy, umożliwiając uprawianie sportów i korzystanie z miejsc codziennej rekreacji i wypoczynku mieszkańcom wszystkich miejscowości obszaru gminy.

Gmina Czernikowo, charakteryzuje się dobrymi warunkami do rozwoju turystyki aktywnej. Tereny gminy są bardzo atrakcyjne pod względem turystycznym. Północne rejony wyraźnie różnią się od południowych. Na północy dominuje krajobraz pagórkowaty uformowany podczas zlodowaceń. Większość południowej części gminy Czernikowo stanowią lasy wchodzące w skład kompleksu leśnego Puszczy Bydgoskiej. Walory krajobrazowe i rekreacyjne lasów czernikowskich wzbogacają cieki, jeziora i rzeka Mień, a także Wisła. Charakterystycznym elementem budowy terenu jest tutaj polodowcowe Jezioro Steklińskie, które zasilane jest przez rzekę Lubiankę. Innymi wartymi wspomnienia akwenami



w północnej części gminy są jeziora Kijaszkowo i Liciszewy. Na terenie gminy znajduje się Zielona Kępa, wyspa o ciekawej endemitowej szacie roślinnej odcięta od lądu starorzeczem rzeki zwanym Martwą Wisłą. Te tereny nie tylko obfitują w bardzo ciekawe krajobrazowo widoki ale także są wspaniałą atrakcją dla poszukiwaczy skamielin.

Gmina Czernikowo nie posiada własnych publicznych obiektów ochrony zdrowia. Na terenie gminy funkcjonują dwie niepubliczne przychodnie podstawowej opieki zdrowotnej. Ponadto w Czernikowie siedzibę ma zespół ratownictwa medycznego Stacji Ratownictwa Medycznego w Toruniu, a także prywatny gabinet fizjoterapeutyczny. Wszystkie obiekty związane z ochroną zdrowia w gminie Czernikowo zlokalizowane są w miejscowości gminnej – Czernikowie. Po godzinach przyjęć przychodni, opieka lekarsko-pielęgniarska sprawowana jest przez placówki szpitalne, m. in w Toruniu, Aleksandrowie Kujawskim, Lipnie czy Golubiu-Dobrzyniu.

Nad bezpieczeństwem mieszkańców czuwają policjanci – dzielnicowi. Ich siedziba podczas pełnionych dyżurów znajduje w punkcie przyjęć interesantów w budynku Centrum Integracji Kulturalnej w Czernikowie. Na terenie gminy Czernikowo działa 7 jednostek ochotniczych straży pożarnych zlokalizowanych w: Czernikowie, Makowiskach, Mazowszu, Osówce, Steklinie, Steklunku i Witowie.

Do planowanych inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej należą:

- Modernizacja Parku 700-lecia w miejscowości Czernikowo;
- Utworzenie Parku Wiejskiego w miejscowości Steklinek;
- Termomodernizacja Szkoły Podstawowej im. T. Halika w miejscowości Osówka;
- Termomodernizacja Szkoły Podstawowej im. mjr H. Sucharskiego w miejscowości Mazowsze;
- Budowa boiska sportowego przy ul. Akacjowej w Czernikowie.

Poniższy rysunek przedstawia rozmieszczenie istniejących obiektów infrastruktury społecznej z podziałem na poszczególne kategorie obiektów i pełnione przez nie funkcje.

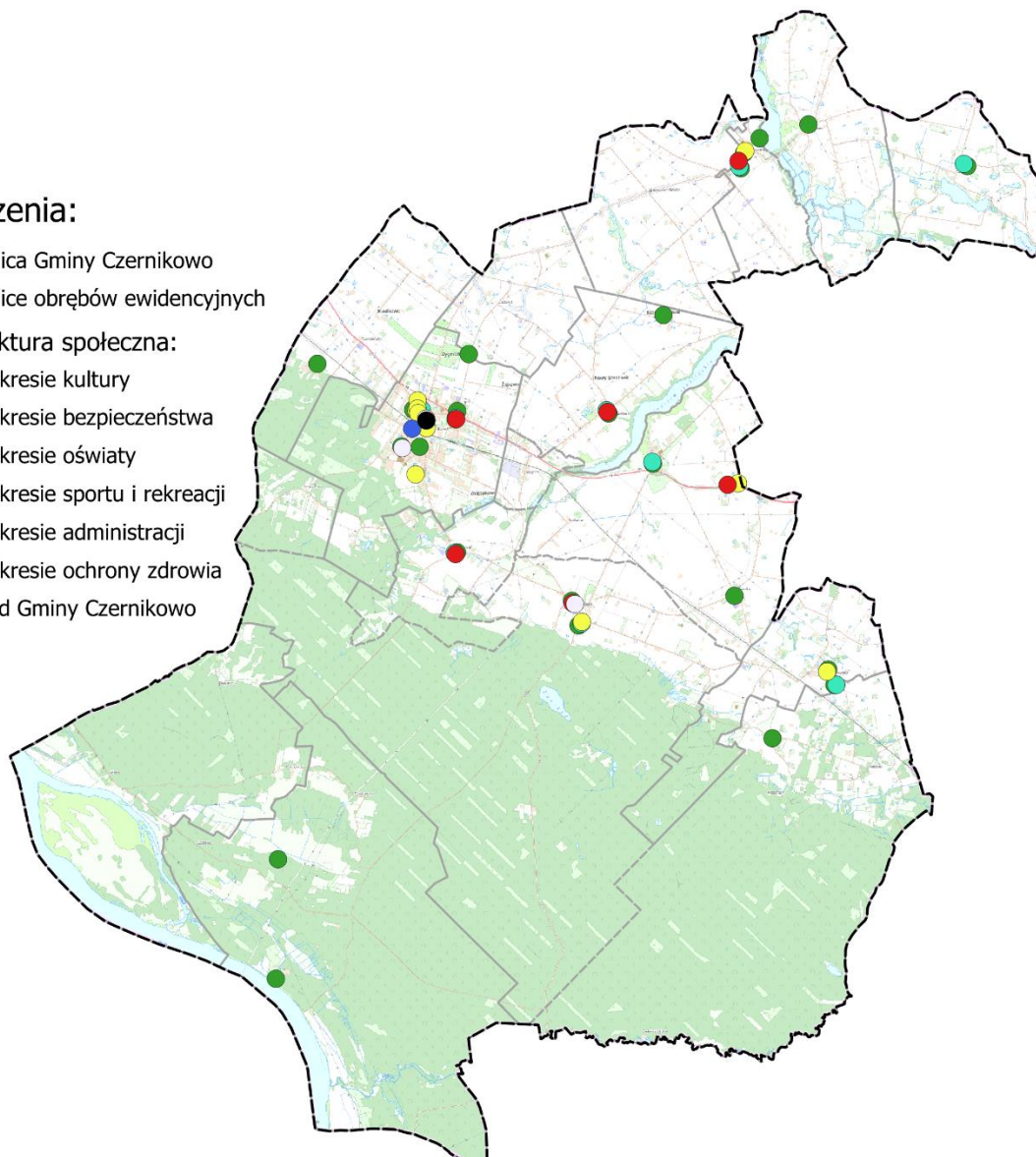


Oznaczenia:

- Granica Gminy Czernikowo
- Granice obszarów ewidencyjnych

Infrastruktura społeczna:

- w zakresie kultury
- w zakresie bezpieczeństwa
- w zakresie oświaty
- w zakresie sportu i rekreacji
- w zakresie administracji
- w zakresie ochrony zdrowia
- Urząd Gminy Czernikowo



Infrastruktura społeczna jest rozmieszczona na całym obszarze gminy, jednak znacznie więcej tych obiektów znajduje się w północnej części gminy, gdyż część południowa obejmuje w przeważającej części lasy z rozproszoną zabudową związaną przede wszystkim z mieszkalnictwem. Największe zagęszczenie obiektów infrastruktury społecznej występuje w miejscowości gminnej – Czernikowie, co podkreśla jego rolę jako ośrodka rozwoju lokalnego. Taki stan rzeczy został uwzględniony w ustaleniach planu ogólnego poprzez wyznaczenie nowych stref planistycznych związanych z mieszkalnictwem i funkcją usługową (w tym obiektów użyteczności publicznej) w głównej mierze w granicach administracyjnych miasta. To ten obszar, jako najlepiej wyposażony w infrastrukturę społeczną i techniczną, winien rozwijać się najbardziej dynamicznie. Obiekty infrastruktury społecznej zlokalizowane w terenach wiejskich mają charakter uzupełniający i umożliwiają zaspokojenie podstawowych potrzeb osób zamieszkających w większej odległości od Czernikowa, jednak nie są w stanie ich w całości zastąpić. Wyznaczone strefy planistyczne oraz wskazane w nich parametry umożliwiają dalsze funkcjonowanie, a także modernizacje i przebudowy istniejących obiektów



infrastruktury społecznej, a także umożliwiają realizację planowanych inwestycji w zakresie infrastruktury społecznej.

4.22.2. Infrastruktura transportowa

Gmina Czernikowo posiada dobrze rozwinięty system komunikacyjny, który umożliwia sprawną i zróżnicowaną komunikację zarówno wewnątrz gminy, jak i z innymi miejscowościami w regionie i kraju. Każdy typ drogi pełni swoją specyficzną funkcję, co sprawia, że gmina jest dobrze skomunikowana na wielu poziomach.

1. Droga krajowa nr 10

Droga krajowa biegnie przez gminę Czernikowo w układzie równoleżnikowym, dzieląc gminę na część północną i południową. Jest to droga klasy GP o przebiegu Płońsk-Szczecin, o istotnym znaczeniu w sieci komunikacyjnej województwa kujawsko-pomorskiego i kraju. Jej długość na terenie gminy wynosi 9,2 km. Jest to główna arteria, która łączy gminę w układzie regionalnym i ponad regionalnym, m. in. z miastem wojewódzkim – Toruniem i węzłem autostradowym. Obecność i przebieg drogi krajowej w gminie Czernikowo z jednej strony umożliwia rozwój gminy zapewniając jej dogodną komunikację, z drugiej natomiast stanowi barierę przestrzenną, rozdzielając poszczególne części gminy, w tym samą miejscowość Czernikowo.

2. Droga wojewódzka nr 566

Droga wojewódzka nr 566, stanowiąca ulicę Kolejową w Czernikowie łączy drogę krajową nr 10 ze stacją kolejową. Ma ona długość zaledwie 300 metrów, zatem jest jedną z najkrótszych dróg wojewódzkich.

3. Drogi Powiatowe

Drogi powiatowe mają bardziej lokalny charakter i łączą różne miejscowości w gminie z okolicznymi miejscowościami na poziomie powiatu. Sieć tych dróg umożliwia sprawną komunikację wewnątrz powiatu, co jest kluczowe dla mieszkańców dojeżdżających do pracy, szkół czy usług. Drogi te stanowią również ważne połączenia między miejscowościami w gminie. Łączna długość dróg publicznych kategorii powiatowej na terenie gminy Czernikowo wynosi ok 55,365 km. Przez teren gminy Czernikowo przebiegają odcinki 10 dróg publicznych kategorii powiatowej:

- nr 2037C Dobrzejewice - Świątosław - Mazowsze,
- nr 2042C Kijaszkowo - Dąbrówka,
- nr 2043C Mazowsze -Steklinek -Wygoda,
- nr 2044C Czernikowo - Bobrowniki - Włocławek,
- nr 2045C Steklin - Osówka,
- nr 2046C Walentowo - Osówka,
- nr 2047C Wola - Osówka,
- nr 2048C Mazowsze-Trutowo-Wola,
- nr 2049C Nieszawa - Brzeźno,
- nr 2132C Sitno - Działyń - Mazowsze - Czernikowo.

4. Drogi Gminne

Drogi gminne w gminie Czernikowo obsługują ruch lokalny w obrębie poszczególnych miejscowości i pomiędzy nimi. Ich regionalne znaczenie jest niewielkie, jednak na poziomie lokalnym



pełnią bardzo ważne funkcje, jako połączenia poszczególnych miejscowości, skracając lub umożliwiając codzienne przejazdy mieszkańców. Gęsta sieć tych dróg zapewnia mieszkańcom dostęp do infrastruktury społecznej i usług. Sieć dróg gminnych jest dobrze rozwinięta, a ich łączna długość wynosi około 120 km. Stan nawierzchni dróg, ich bezpośredniego otoczenia oraz bezpieczeństwa uczestników ruchu drogowego pozostaje istotnym aspektem rozwoju lokalnego.

5. Drogi Wewnętrzne

Drogi wewnętrzne stanowią głównie drogi dojazdowe w strefach mieszkaniowych oraz drogi śródpolne. Dzięki nim mieszkańcy mają bezpośredni dostęp do swoich domów, a rolnicy do pól. Są to najczęściej niewielkie, wąskie drogi oraz mniejsze, lokalne ulice, które nie są przystosowane do dużego natężenia ruchu, ale niekiedy stanowią jedyną możliwość dojazdu do danej destynacji.

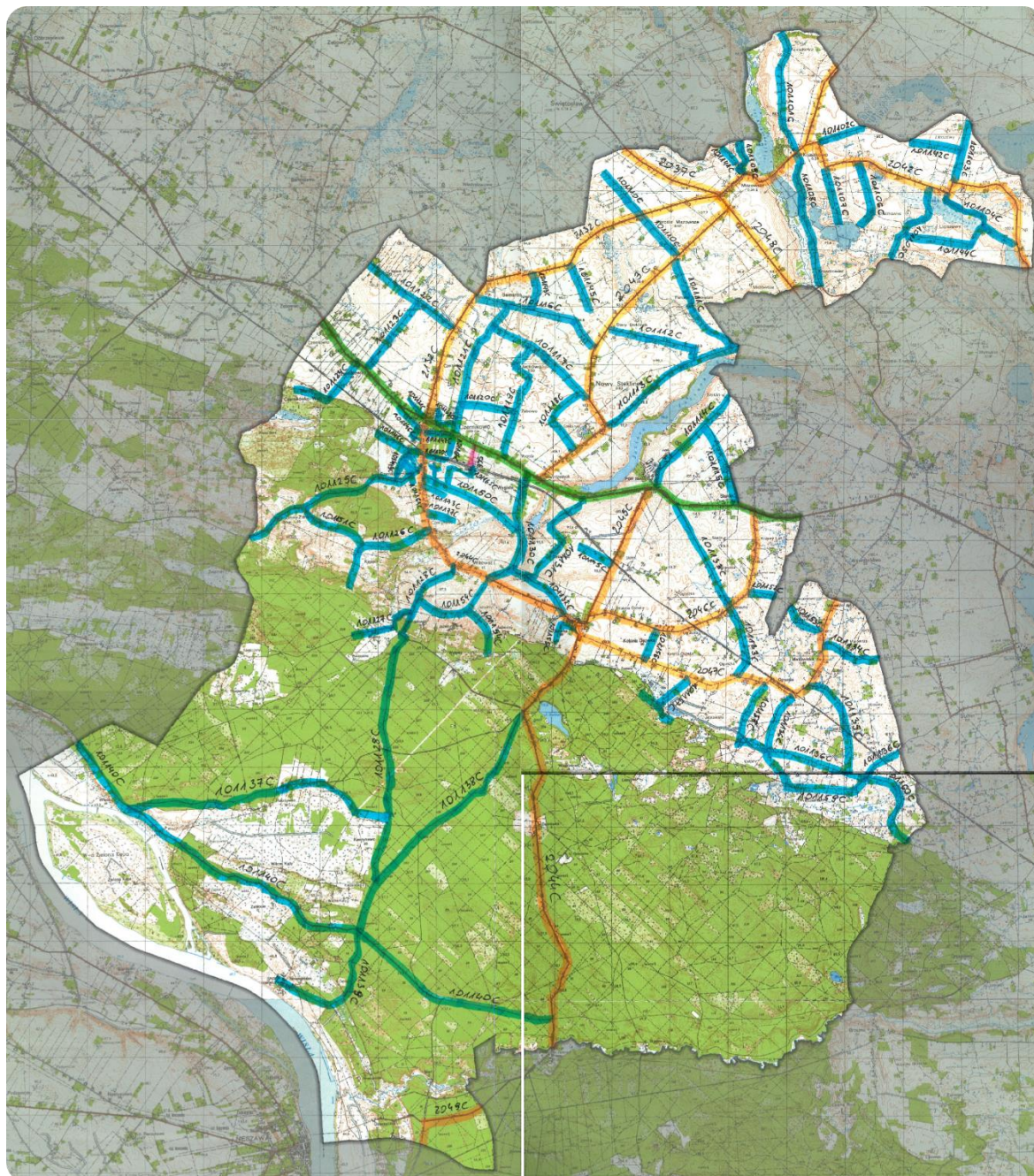
6. Kolej

Przez gminę Czernikowo przebiega linia kolejowa nr 27 Nasielsk-Toruń Wschodni, odcinek Lipno-Toruń Wschodni. Jest to jednotorowa niezelektryfikowana linia kolejowa o znaczeniu państwowym. Średniodobowy ruch pociągów na przedmiotowym odcinku w 2023 r. wynosił 14 pociągów, w tym dwa pociągi towarowe. W granicach gminy znajduje się stacja kolejowa Czernikowo z budynkiem dworca, przystanek kolejowy Ograszka oraz przejazdy kolejowo-drogowe. Linia kolejowa wraz z jej bezpośrednim otoczeniem w granicach działek ewidencyjnych jest objęta terenem zamkniętym wyznaczonym przez Ministra Infrastruktury, co zostało wskazane w rozdziale 4.14.

Właściwe funkcjonowanie sieci drogowej wymaga ciągłych modernizacji i realizacji nowych połączeń. W związku z czym na terenie gminy Czernikowo planowane są następujące inwestycje:

1. Przebudowa i rozbudowa ulic w miejscowości Czernikowo.
2. Przebudowa i rozbudowa dróg gminnych nr 101120C oraz 101121C w miejscowości Czernikowo.
3. Przebudowa drogi gminnej nr 101110C w miejscowości Mazowsze-Parcele – etap II.
4. Przebudowa drogi gminnej w miejscowości Jackowo.
5. Przebudowa drogi gminnej nr 101111C w miejscowości Mazowsze-Parcele – etap II.
6. Przebudowa dróg gminnych w sołectwie Kijaszkowo.
7. Przebudowa drogi gminnej nr 101131C w miejscowości Szkleniec – etap II.
8. Przebudowa drogi gminnej nr 101160C w miejscowości Kiełpiny.
9. Przebudowa drogi gminnej w miejscowości Ograszka.
10. Przebudowa i rozbudowa drogi gminnej nr 101151C w miejscowości Zimny Zdrój.
11. Rewitalizacja linii kolejowej nr 27 na odcinku Toruń-Lipno-granica wojewódzka wraz z elektryfikacją na odcinku Lipno-Lubicz-Toruń.
12. W ramach realizacji inwestycji związanych z Centralnym Portem Komunikacyjnym planowana jest budowa nowych linii kolejowych, w tym linii dużych prędkości. Realizacja tej inwestycji wynika z Ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1747). Zgodnie z Koncepcją przygotowania i realizacji inwestycji Port Solidarność – Centralny Port Komunikacyjny dla Rzeczypospolitej Polskiej, przyjętą uchwałą Rady Ministrów nr 173/2017 z dnia 7 listopada 2017 r. podjęte zostały prace przygotowawcze mające na celu opracowanie dokumentacji. Zrealizowany w roku 2019 pierwszy etap przygotowawczy obejmował opracowanie Strategicznego Studium Lokalizacyjnego (SSL), którego celem było określenie korytarzy linii kolejowych. W roku 2020 Strategiczne Studium Lokalizacyjne zostało poddane konsultacjom społecznym. Następnie projekt SSL wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poddany został strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko (SOOŚ). W dniu

Poniższy rysunek przedstawia schemat układu komunikacyjnego gminy Czernikowo.



103 | S t r o n a



komunikacyjnych. Strefami komunikacyjnymi objęto również część dróg gminnych, których znaczenie predysponuje do utrzymania bądź nadania klasy zbiorczej, w szczególności części dróg posiadających bezpośrednie włączenie do drogi krajowej. Profil podstawowy wszystkich stref planistycznych uwzględnia tereny komunikacji, zatem wszystkie drogi o klasie niższej niż zbiorcza, tj. drogi lokalne i dojazdowe (do których należy większość publicznych dróg gminnych) oraz drogi wewnętrzne, możliwe są do realizacji oraz funkcjonowania we wszystkich wyznaczonych strefach planistycznych. Celem umożliwienia wykorzystania istniejącej sieci drogowej i braku konieczności powstania nowych dróg, nowe strefy usługowe i gospodarcze zostały zlokalizowane w sąsiedztwie istniejących dróg o klasie minimum zbiorczej. Nowe strefy (nie dotyczące istniejącej zabudowy oraz nie objęte obowiązującymi planami miejscowymi) związane z mieszkalnictwem (jednorodzinna i wielorodzinna) zostały zlokalizowane przy strefach komunikacyjnych, jednak nie bezpośrednio przy drodze krajowej, dzięki czemu możliwe jest zapewnienie im dogodnej komunikacji, przy jednoczesnym zachowaniu bezpieczeństwa ruchu drogowego i standardów mieszkaniowych związanych z poziomem hałasu i drganiami. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów przyległych do dróg publicznych są określone w przepisach odrębnych i będą doszczegóławiane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poprzez ustalenie linii zabudowy oraz wprowadzenie połączeń tych terenów z obszarami komunikacji. Plan ogólny, ze względu na swój stopień szczegółowości, nie umożliwia wprowadzenia tego typu ustaleń.

Przez gminę Czernikowo przebiega linia kolejowa, która również została objęta strefą komunikacyjną. W tej strefie poza samymi torami znalazły się tereny przyległe obejmujące całe działki ewidencyjne, co umożliwia zapewnienie eksploatacji linii kolejowej, działanie urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwo ruchu kolejowego. W strefie SK znalazł się również budynek dworca kolejowego w Czernikowie, dla którego w profilu dodatkowym dopuszczono również usługi handlu detalicznego, gastronomii i turystyki. Parametry dla tych stref zostały ustalone zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i wraz z profilami podstawowymi i dodatkowymi uwzględniają wniosek spółki PKP S.A. jako organu właściwego do gospodarowania nieruchomościami pod liniami kolejowymi. Zagospodarowanie terenów przylegających do linii kolejowych winno odbywać się z uwzględnianiem przepisów odrębnych, w szczególności Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r., w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zastłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, (Dz.U.2020.1247 t.j. z dnia 2020.07.15). W celu zapewnienia właściwego funkcjonowania linii kolejowej oraz ochrony terenów przyległych, w sąsiedztwie linii kolejowej i obejmujących ją terenów zamkniętych, poza istniejącym zagospodarowaniem i zabudową oraz poza przeznaczeniami ustalonymi w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, nie wyznaczono nowych stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy, a obszary te objęto strefami otwartymi (SO).

Tereny komunikacji z jednej strony pełnią ważną funkcję wiążącą poszczególne tereny, natomiast z drugiej strony stanowią swego rodzaju barierę przestrzenną, ograniczającą możliwości zagospodarowania terenów przyległych oraz negatywnie oddziałującą na istniejącą sąsiednią zabudowę. W przestrzeni gminy Czernikowo, w szczególności w miejscowości Czernikowo, taką barierę



stanowi droga krajowa oraz linia kolejowa. Jak wskazano powyżej, w ich sąsiedztwie nie wyznaczono nowych terenów związanych z funkcją mieszkaniową, jednak znalazły się wzdłuż nich strefy obejmujące istniejącą zabudowę, w tym również mieszkaniową oraz strefy wyznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Plany te posiadają zapisy wskazujące rozwiązania minimalizujące negatywne oddziaływanie dróg i linii kolejowej na tereny przyległe. Nowe plany miejscowe również winny posiadać takie zapisy, umożliwiając bezkonfliktowe współistnienie w przestrzeni gminy tych terenów. Dodatkowo istotnym z punktu widzenia komunikacji oraz ochrony terenów przyległych jest plan budowy linii kolejowych szybkich prędkości, związanych z Centralnym Portem Komunikacyjnym. Ze względu na wstępny etap prac tej inwestycji i brak skonkretyzowanego przebiegu, biorąc pod uwagę zapisy 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. z 2023 r., poz. 2758 z późn. zm.), mówiące, iż „strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren”, dla planowanych linii kolejowych szybkich prędkości nie wskazano odrębnej strefy planistycznej. Ustalenia poszczególnych stref nie wykluczają możliwości realizacji tego przedsięwzięcia, a pozostawione rezerwy terenów w postaci stref otwartych dają względną swobodę szczegółowego ustalenia przebiegu.

4.22.3. Infrastruktura techniczna

Sieć wodociągowa

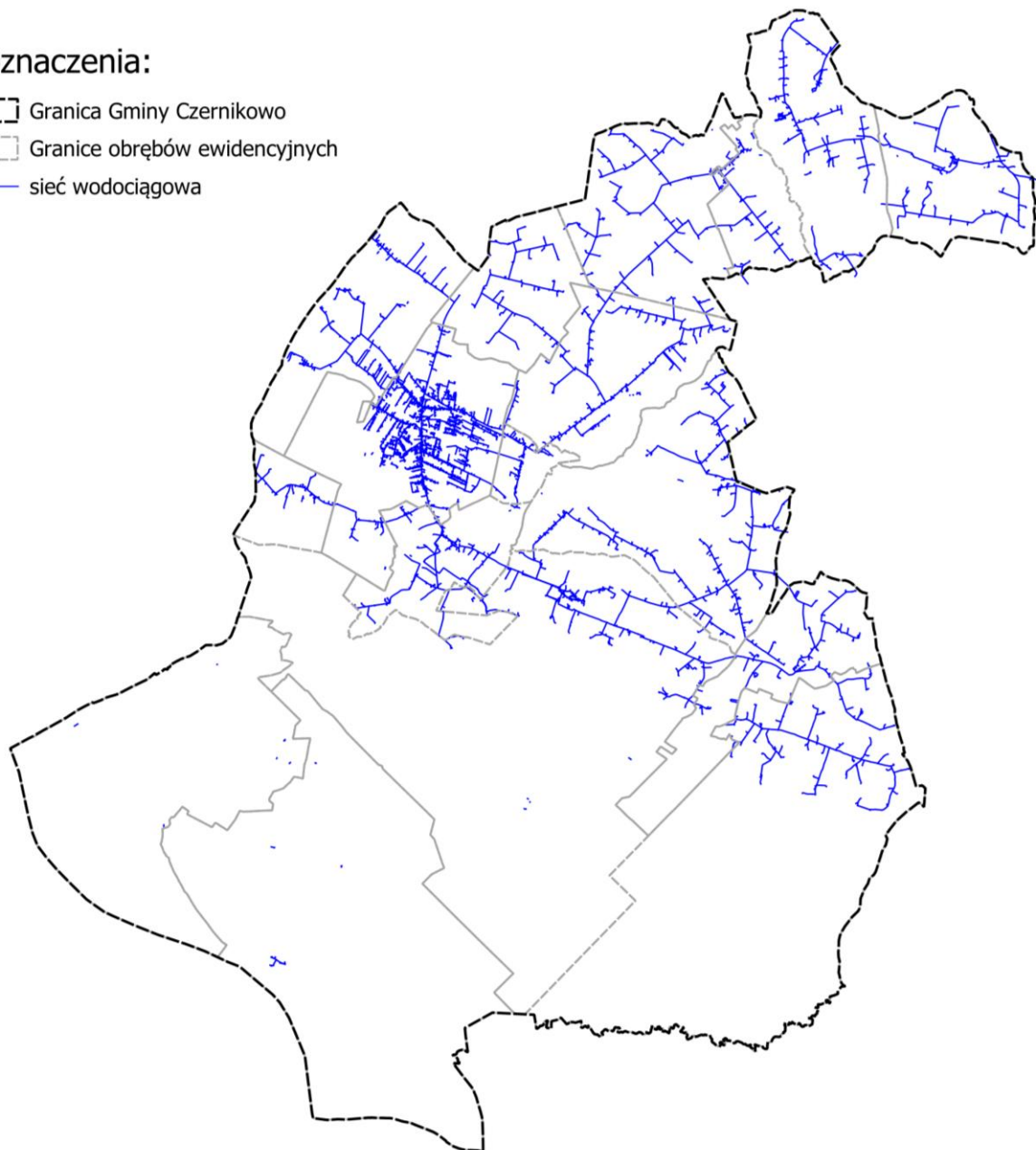
Sieć wodociągowa w gminie Czernikowo to złożony system infrastruktury technicznej, którego zadaniem jest zaopatrywanie mieszkańców w wodę o odpowiednich parametrach jakościowych i ilościowych. Na podstawie danych GUS długość sieci wodociągowej oraz liczba przyłączy w gminie systematycznie rośnie i obecnie wynosi ok. 171 km i posiada 2 253 przyłącza do budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego. Wzrost ten wynika z rozwoju infrastruktury gminnej, dostosowania jej do potrzeb mieszkańców i nowych inwestycji związanych z intensyfikacją zabudowy mieszkaniowej i modernizacją istniejących obiektów. Wskazać należy, że w miejscach poza zwartymi układami przestrzennymi, w przypadku części rozproszonej zabudowy, gdzie nie dociera sieć wodociągowa, stosowane są rozwiązania alternatywne, takie jak np. indywidualne studnie do poboru wody.

Analiza stanu sieci wodociągowej w gminie Czernikowo wykazuje wzrost długości sieci i liczby przyłączy oraz wzrósł ilości dostarczanej wody, ale również zwiększenie liczby awarii. Rozwój i modernizacja sieci są kluczowe dla zapewnienia stabilności dostaw wody dla mieszkańców gminy oraz zmniejszenie ilości występowania awarii. W związku z powyższym niezbędne są nowe inwestycje związane z siecią wodociągową. Gmina zamierza wciąż modernizować i rozbudowywać istniejącą sieć. Obecnie do planowanych inwestycji należą: modernizacja stacji uzdatniania wody w miejscowości Czernikowo oraz wykonanie otworu studziennego wraz z budową przewodu zasilającego SUW w Czernikowie. Poniższy rysunek przedstawia rozmieszczenie sieci wodociągowej na tle granic obrębów ewidencyjnych w gminie Czernikowo.



Oznaczenia:

-  Granica Gminy Czernikowo
-  Granice obszarów ewidencyjnych
-  sieć wodociągowa



Sieć kanalizacyjna

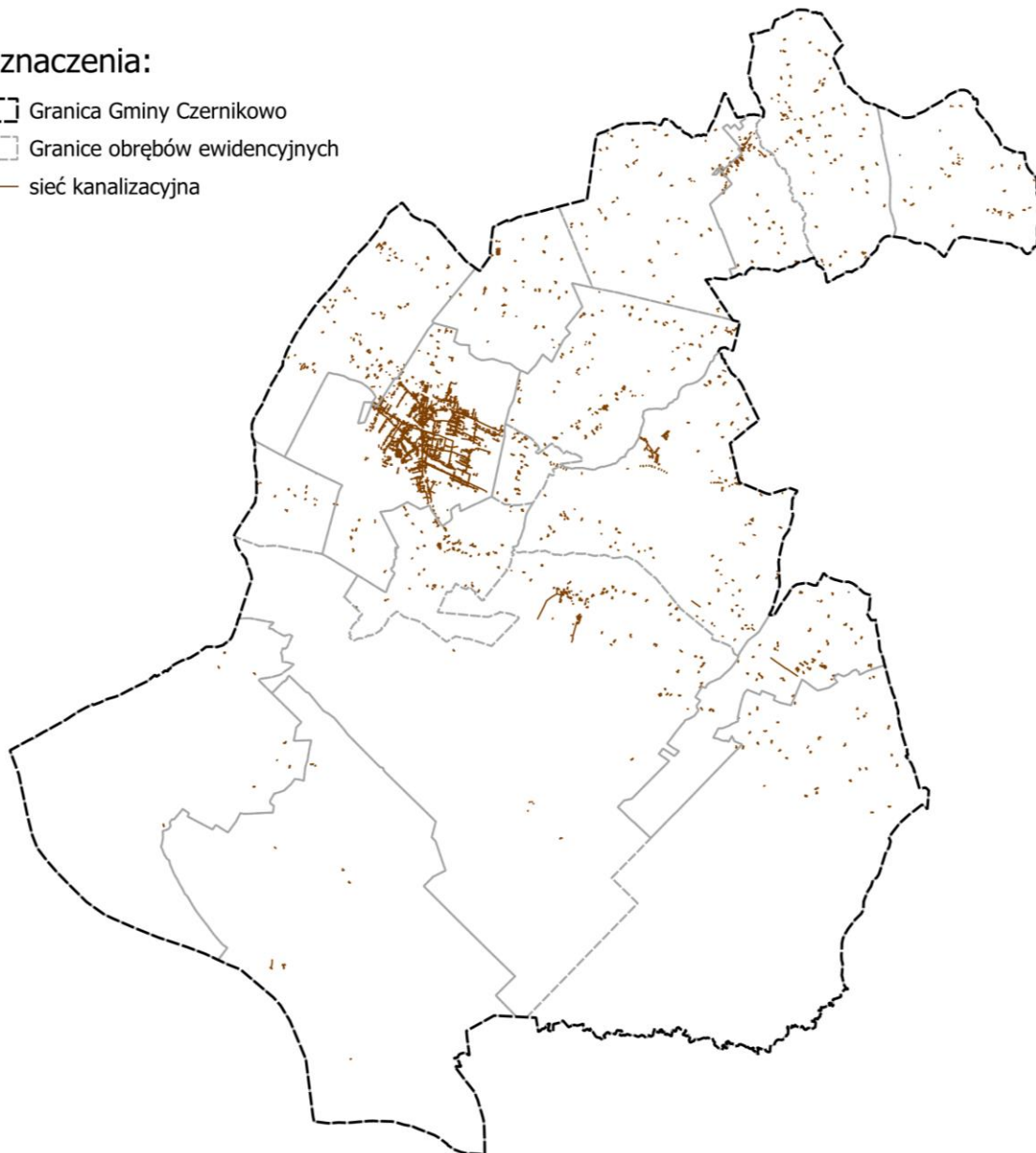
Infrastruktura kanalizacyjna w gminie Czernikowo pełni ważną rolę w zapewnieniu odpowiednich warunków sanitarno-higienicznych oraz ochrony środowiska. Analiza danych dotyczących sieci kanalizacyjnej wskazuje na jej rozwój, co jest szczególnie istotne dla mieszkańców. Zgodnie z danymi GUS długość czynnej sieci kanalizacyjnej w gminie wynosi ok. 31,5 km. Na terenie całej gminy tylko 917 budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego posiada przyłącza do sieci kanalizacyjnej, przy czym duża część z nich położona jest w samej miejscowości Czernikowo. Powyższe świadczy o niewielkim stopniu skanalizowania gminy i dużych potrzebach w tym zakresie. Obecnie obsługa w zakresie odprowadzenia ścieków z dużej części budynków oparta jest o rozwiązania indywidualne, takie jak bezodpływowe zbiorniki oraz oczyszczalnie przydomowe. Rozwój i modernizacja sieci przyczyni się do poprawy jakości życia mieszkańców oraz ochrony środowiska. W zakresie inwestycyjnym, Gmina planuje: przebudowę sieci wodno-kanalizacyjnej na ul. 3 maja w



miejsowości Czernikowo oraz rozbudowę sieci wodno-kanalizacyjnej w miejscowości Czernikowo. Poniższy rysunek przedstawia rozmieszczenie sieci kanalizacyjnej na tle granic obrębów ewidencyjnych w gminie Czernikowo.

Oznaczenia:

- Granica Gminy Czernikowo
- Granice obrębów ewidencyjnych
- sieć kanalizacyjna



Sieć elektroenergetyczna

W granicach administracyjnych gminy Czernikowo zlokalizowana jest istniejąca infrastruktura techniczna elektroenergetyczna dystrybucyjna (sieć dystrybucyjna energii elektrycznej) będąca w majątku i pozostająca w eksploatacji Energa Operator:

1. linia napowietrzna 110 kV relacji Włocławek Wschód – Kawęczyn,
2. linia napowietrzna 110 kV relacji Lipno-Toruń Elana,
3. linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia (SN-15 kV),
4. linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia (nn-0,4 kV),
5. stacje elektroenergetyczne SN/nn.

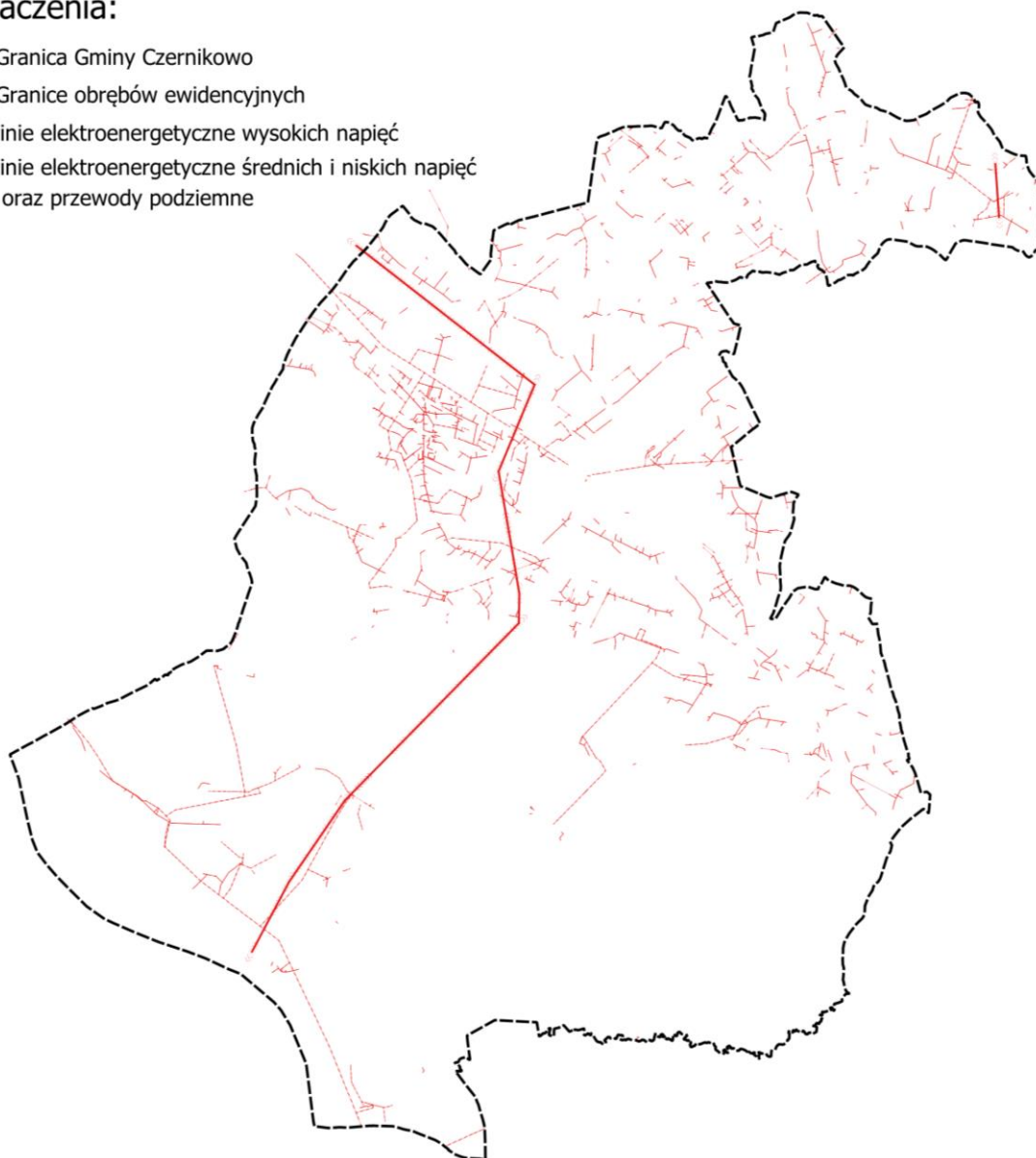
Ponadto przez teren gminy przebiega istniejąca przesyłowa linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 220 kV relacji Toruń Elana - Włocławek Azory. Właścicielem przedmiotowej linii

elektroenergetycznej są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. (PSE S.A.) pełniące funkcję Operatora Systemu Przesyłowego.

Liniiom tym towarzyszą pasy technologiczne, gdzie zgodnie z przepisami odrębnymi, występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu przestrzennym. Pasy technologiczne nie wyłączają terenów z zagospodarowania, ale wprowadzają ograniczenia dotyczące np. lokalizacji zabudowy, obiektów OZE, sadzenia wysokiej roślinności itp. Szerokość pasów jest uzależniona m. in. od napięcia sieci i dla sieci przesyłowej 220 kV w granicach gminy Czernikowo wynosi 50 m szerokości. Ponadto teren gminy Czernikowo brany jest pod uwagę przy planowaniu trasy nowej dwutorowej linii elektroenergetycznej o napięciu 400 kV relacji Grudziądz Węgrowo-Płock. W zakresie przyszłych inwestycji planowana jest również modernizacja linii 220 kV relacji Toruń Elana – Włocławek Azoty. Rozmieszczenie sieci elektroenergetycznych na terenie gminy Czernikowo przedstawia poniższy rysunek.

Oznaczenia:

-  Granica Gminy Czernikowo
-  Granice obrębów ewidencyjnych
-  linie elektroenergetyczne wysokich napięć
-  linie elektroenergetyczne średnich i niskich napięć oraz przewody podziemne



Sieć elektroenergetyczna najwyższych napięć przebiega przez środkowo-zachodnią część gminy, a w jej pasie technologicznym nie występują budynki, jednak znajdują się części



zagospodarowanych działek. W pasie tym znalazła się również częściowo strefa SG związana z występowaniem złoża kopalin i obszarem i terenem górniczym, dla której w przypadku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być wymagane ustalenie filaru ochronnego. W pasie tym poza strefami wynikającymi ze stanu faktycznego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie wyznaczono nowych stref związanych z realizacją zabudowy. Obszary te znalazły się w strefach otwartych, poprzecinanych miejscami strefami komunikacji. Podobnie w przypadku sieci dystrybucyjnych wysokiego napięcia nie wprowadzono nowych stref planistycznych związanych z lokalizacją zabudowy lub innego niż dotychczasowe zagospodarowania terenów. Sieci elektroenergetyczne niższych napięć charakteryzują się mniejszą skalą oddziaływań, zatem ograniczenia z nimi związane zostaną określone w planach szczegółowych.

Sieć gazowa

Przez teren gminy Czernikowo nie przebiega żaden dystrybucyjny ani przesyłowy gazociąg. Część mieszkańców korzysta z gazu ze źródeł nie sieciowych – indywidualnych, których lokalizacja, jako obiektów infrastruktury technicznej nie jest zabroniona w żadnej z wyznaczonych stref planistycznych.

Sieci infrastruktury technicznej możliwe są do realizacji we wszystkich strefach planistycznych, ponieważ znajdują się one w podstawowym profilu funkcjonalnym każdej strefy. Ponadto dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie będących obiektami liniowymi, charakteryzujących się większymi powierzchniami i kluczowym znaczeniem dla funkcjonowania całych systemów, zostały wyznaczone odrębne strefy infrastrukturalne (SI). Znalazły się w nich istniejące obiekty związane z elektroenergetyką, dostawą wody, odbiorem i oczyszczaniem ścieków, anteny telekomunikacyjne, obiekty związane z gospodarką odpadami. Tereny dla ewentualnych nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, których lokalizacja nie jest obecnie znana, będą mogły zostać wyznaczane na poziomie planów szczegółowych w dowolnym miejscu w gminie z uwzględnieniem zapotrzebowania i przepisów odrębnych w oparciu o podstawowe profile funkcjonalne wszystkich stref planistycznych. Ustalenia planu ogólnego umożliwiają ponadto wszelkie przebudowy, rozbudowy i modernizacje istniejących sieci.

Miejsca umożliwiające lokalizację nowej zabudowy, zostały wyznaczone głównie w miejscowości Czernikowo, co wynika z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dzięki czemu zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej dla nowej zabudowy będzie łatwiejsze. Dystrybucyjne sieci infrastruktury są tam najbardziej rozwinięte i umożliwiają zaopatrzenie zabudowy w niezbędne media przy minimalnym nakładzie inwestycyjnym w infrastrukturę. Z drugiej strony zapewniono ochronę zabudowy, lokalizując nowe strefy planistyczne związane z jej ewentualną realizacją poza strefami technologicznymi linii wysokich napięć oraz innymi strefami ograniczonego użytkowania związanych z infrastrukturą techniczną. Ewentualną nową zabudowę w strefach wynikających z istniejących siedlisk i obowiązujących planów miejscowych, a także obiekty odnawialnych źródeł energii w strefach otwartych należy lokalizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych i norm oraz wymogów gestorów sieci.



4.23.Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.

Audyt krajobrazowy jest opracowaniem o funkcji poznawczej i edukacyjnej sporządzanym na poziomie regionalnym. Pozwala uzyskać wiedzę o krajobrazach występujących na obszarze województwa, ich cechach charakterystycznych, ich wartościach i potrzebach ochrony.

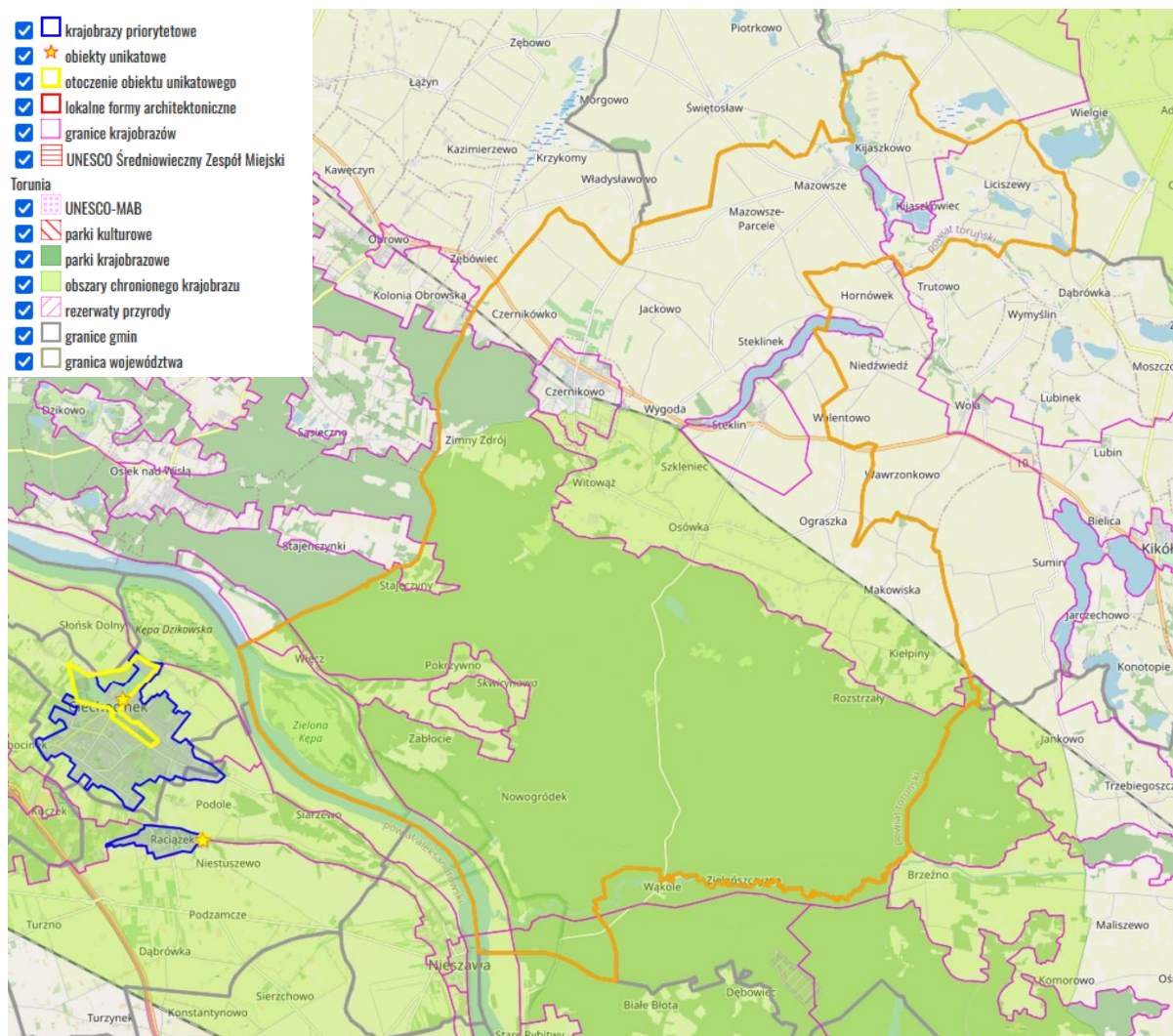
Krajobraz podlega nieustannym zmianom. Przekształcenia krajobrazu są związane głównie z terenami miast i ich otoczeniem, z terenami przemysłowymi oraz komunikacyjnymi. Założeniem audytu krajobrazowego jest m. in. różnicowanie krajobrazów występujących na obszarze województwa, z podziałem na: przyrodnicze funkcjonujące głównie w wyniku działania procesów naturalnych, jedynie w różnym stopniu modyfikowanych przez działalność człowieka, przyrodniczo-kulturowe ukształtowane w wyniku wspólnego działania procesów naturalnych oraz świadomych modyfikacji pokrycia terenu i struktury przestrzennej, oraz kulturowe, w których struktura i funkcja są w pełni ukształtowane przez działalność człowieka.

Poprzez sformułowane rekomendacje i wnioski w audycie krajobrazowym wskazuje się na sposoby kształtowania krajobrazów w celu przeciwdziałania utracie ich walorów. Właśnie rekomendacje i wnioski są najważniejszą częścią wyników audytu krajobrazowego i to głównie one będą wdrażane do gminnych dokumentów i aktów planistycznych. Uwzględniają one specyfikę każdej jednostki krajobrazowej, jej cechy i wartości oraz nawiązują do zidentyfikowanych zagrożeń dla zachowania i ochrony walorów krajobrazowych.

Audyt krajobrazowy dla województwa kujawsko-pomorskiego został przyjęty Uchwałą Nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 września 2023 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego. Zaczął obowiązywać 25 grudnia 2023 r.

Na terenie gminy Czernikowo nie zidentyfikowano krajobrazów priorytetowych. Najbliższe krajobrazy priorytetowe znajdują się po drugiej stronie Wisły – w gminie miejskiej Ciechocinek – obejmujący park tężniowy w Ciechocinku oraz w gminie Raciążek - obejmujący ruiny zamku w Raciążku.

Terytorium gminy Czernikowo zostało podzielone na 13 różnych krajobrazów:



Metodyka audytu krajobrazowego ogranicza zakres formułowania rekomendacji i wniosków do krajobrazów priorytetowych oraz do krajobrazów położonych na terenach objętych formami ochrony przyrody.

Północna część gminy została w przeważającej części objęta krajobrazem wiejskim z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości, natomiast południowa krajobrazem leśnym z przewagą siedlisk borowych. Ze struktury obu tych krajobrazów wyodrębniono nieco mniejsze, o odmiennej charakterystyce, obejmujące m. in. wody powierzchniowe oraz obszary osadnicze. Krajobrazy te obejmuje częściowo obszary w zasięgu form ochrony przyrody, zatem dla niektórych z nich sporządzono karty rekomendacji. Wskazano w nich szereg ustaleń, m. in. w odniesieniu do poziomu lokalnego (gminnego) do uwzględnienia w dokumentach planistycznych. Wskazania te mają różny stopień szczegółowości, zatem uwzględnienie części z nich możliwe będzie dopiero na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planu ogólnego nie wykluczają i nie uniemożliwiają realizacji wszystkich rekomendacji wynikających z audytu krajobrazowego. W planie ogólnym gminy Czernikowo rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym zostały uwzględnione w następujący sposób:

- Strefy planistyczne związane z nową zabudową dotyczą prawie wyłącznie obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które zlokalizowane są w głównej



jednostce przestrzennej gminy – Czernikowie, gdzie nie występują obszary predysponowane do ochrony ze względu na formy rzeźby terenu;

- Lokalizacja stref związanych z nową zabudową mieszkaniową w oparciu o obowiązujące MPZP w Czernikowie sprzyja koncentracji zabudowy, ogranicza jej rozpraszanie i umożliwia maksymalizację wykorzystania istniejącej infrastruktury i układu komunikacyjnego;
- Ustalenie możliwie wysokich współczynników powierzchni biologicznie czynnej w oparciu o tereny już zagospodarowane i współczynniki wynikające z obowiązujących planów miejscowych oraz wskazanie stref zieleni i rekreacji niemalże we wszystkich miejscowościach w obszarze gminy;
- Unikanie lokalizacji nowej zabudowy w sąsiedztwie zbiorników i cieków, gdzie poza strefami otwartymi wyznaczono wyłącznie nieliczne strefy związane z istniejącą zabudową oraz strefy terenów zieleni i rekreacji, umożliwiające wykorzystanie walorów tych obiektów przy jednoczesnej ochronie ich wartości;
- Wyznaczenie osobnej strefy planistycznej – strefy otwartej dla Wisły i jej otoczenia, w tym obszaru starorzecza – Zielonej Kępy, co gwarantuje zachowanie stref ekspozycji i widoków w dolinie Wisły, a także ochronę przeciwpowodziową;
- Pozostawienie zwartych obszarów leśnych jako stref otwartych bez możliwości zabudowy, w tym również bez możliwości lokalizacji obiektów odnawialnych źródeł energii;
- Pozostawienie przeważającej część gminy jako strefy otwarte umożliwiające realizację działalności rolniczej (uprawy polowe) – na północy gminy oraz zachowanie kompleksów leśnych - na południu;
- Zachowanie drożności korytarzy ekologicznych poprzez nie wprowadzanie nowych stref związanych z zabudową w ich zasięgu;
- Ustalenie dla terenu złoża kopalin profili dodatkowych w postaci terenu zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, lasu oraz wód w celu umożliwienia rekultywacji.

4.24. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska.

Opracowanie ekofizjograficzne do projektu planu ogólnego gminy lub jego zmiany sporządza się obligatoryjnie na mocy z art. 72 ust. 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., poz. 647 z późn. zm.). Na podstawie art. 72 ust. 6 ww. ustawy Minister Środowiska wydał w dniu 9 września 2002 r. Rozporządzenie w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dziennik Ustaw Nr 155, poz. 1298 z 23 września 2002 r.), w którym zostały określone rodzaje i zakres opracowań ekofizjograficznych. Na potrzeby projektu planu ogólnego lub jego zmiany sporządza się opracowanie ekofizjograficzne podstawowe.

Celem opracowania ekofizjograficznego jest rozpoznanie poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego gminy Czernikowo w ich wzajemnym powiązaniu. Wykonywane jest z wyprzedzeniem prac planistycznych, w celu:



- dostosowania funkcji, struktury i intensywności zagospodarowania przestrzennego do uwarunkowań przyrodniczych,
- zapewnienia trwałości podstawowych procesów przyrodniczych,
- zapewnienia warunków odnawialności zasobów przyrodniczych,
- eliminowania lub ograniczania zagrożeń i negatywnego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi,
- ustalenia kierunków rekultywacji obszarów zdegradowanych.

Zakres opracowania ekofizjograficznego obejmuje:

- rozpoznanie i charakterystykę stanu oraz funkcjonowania środowiska,
- diagnozę stanu i funkcjonowania środowiska,
- wstępną prognozę dalszych zmian w środowisku, które może powodować dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie,
- określenie przyrodniczych predyspozycji funkcjonalno-przestrzennych i przydatności do różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania,
- określenie uwarunkowań ekofizjograficznych formułowanych w postaci wniosków z analiz, prognoz i ocen.

Uwarunkowania ekofizjograficzne obszaru wiejskiej gminy Czernikowo określają jej predyspozycje funkcjonalno-przestrzenne. W skład gminy wchodzi siedemnaście sołectw, skupiających czterdzieści jeden miejscowości. W strukturze osadniczej wyraźnie dominuje gminna miejscowość: Czernikowo. Wieś jest zlokalizowana na pograniczu wysoczyzny morenowej, głównie użytkowanej rolniczo i doliny Wisły w przeważającym stopniu pokrytej lasami. Siedziba gminy wyróżnia się w krajobrazie gminy. Jest miejscowością o największym stopniu zurbanizowania i o zdecydowanie największej liczbie ludności w gminie. Część północną gminy stanowią w przeważającej części użytki rolne. Są to głównie grunty orne o wysokiej przydatności rolniczej. Część południowa gminy to w przeważającej części tereny lasów. W obrębie tzw. Lasów Czernikowskich wyodrębnia się kilka enklaw śródleśnych, z których pod względem powierzchni największa jest położona na terenie wsi Skwirynowo i Pokrzywno.

W oparciu o analizę użytkowania i zagospodarowania gruntów na terenie gminy Czernikowo w opracowaniu ekofizjograficznym autorzy wydzielili następujące strefy funkcjonalno-przestrzenne:

1. Wysoczyzna Dobrzyńska – część północna
2. Wysoczyzna Dobrzyńska – część południowa
3. Obszar urbanizacji Czernikowa
4. Lasy Czernikowskie
5. Polana Skwirynowo-Pokrzywno
6. Zalewowe dno doliny Wisły

Ich rozmieszczenie obrazuje poniższy rysunek:



Objaśnienia

- granica gminy
- granice stref funkcjonalno-przestrzennych

Strefy funkcjonalno-przestrzenne:

1. Wysoczyzna Dobrzyńska - część północna
2. Wysoczyzna Dobrzyńska - część południowa
3. Obszar urbanizacji Czernikowa
4. Lasy Czernikowskie
5. Polana Skwirynowo-Pokrzywno
6. Zalewowe dno doliny Wisły

	warstwice
	wysokość (m n.p.m.)
	>110,1
	100,1 – 110,0
	90,1 – 100,0
	80,1 – 90,0
	70,1 – 80,0
	60,1 – 70,0
	50,1 – 60,0
	40,1 – 50,0
	<40

Wysoczyzna Dobrzyńska – część północna obejmuje tereny znajdujące się na północny-wschód od Mazowsza. W krajobrazie wyróżniają się rynny lodowcowe, z których dno największej zajmuje



Jezioro Kijaszkowskie. Krajobraz urozmaicają doliny wód roztopowych, falista i pagórkowata wysoczyzna morenowa z pagórkami morenowymi. Użytkowanie gruntów to mozaika gruntów ornych, trwałych użytków zielonych, jezior i stawów rybnych. Zabudowa jest bardzo rozproszona.

Wysoczyzna Dobrzyńska – część południowa obejmuje tereny znajdujące się na północ od Czernikowa, Wygody, Osówki i Makowisk aż do Mazowsza na północnym-wschodzie. W krajobrazie dominuje płaska i falista wysoczyzna morenowa użytkowa rolniczo, głównie jako grunty orne. Użytki rolne odznaczają się wysoką przydatnością rolniczą. W jej części wschodniej znajduje się wąska, długa lecz niezbyt głęboka rynna Jeziora Steklińskiego. Zabudowa jest głównie rozproszona (poza wsiami Steklin i Osówka – zabudowa zwarta oraz wsiami: Steklinek, Szkleniec i Wygoda – o charakterze ulicówek).

Obszar urbanizacji Czernikowa obejmuje teren miejscowości gminnej Czernikowo z fragmentami wsi: Czernikówko i Wygoda. Strefa jest w dużej części zabudowana. Procesy urbanizacyjne przebiegają w oparciu o przyjęty w 2023 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Przeważa przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MN/U), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i zabudowy usługowej (U). We wschodniej części strefy znajduje się farma fotowoltaiczna.

Lasy Czernikowskie to strefa w przeważającej części zalesiona. Tworzy ją jeden rozległy kompleks lasów sosnowych z niewielkimi enklawami śródleśnymi, jedną dużą enklawą obejmującą grunty wsi Zimny Zdrój, jeziorem Zacisze, kilkoma oczkami wodnymi i rzeką Mień. Powierzchnię ziemi urozmaicają formy wydymowe (paraboliczne i wałowe).

Polana Skwirynowo-Pokrzywno to duża o powierzchni około 400 ha śródleśna polana, którą stanowi mozaika gruntów ornych, trwałych użytków zielonych, terenów zadrzewień i nieużytków rolniczych z siecią rowów. Zabudowa jest nieliczna i stanowią ją dawne gospodarstwa rolne oraz nowe obiekty zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej.

Zalewowe dno doliny Wisły to obszar, który zajmują użytki rolne, teren zadrzewień, nieużytki rolne. Najcenniejszym zbiorowiskiem roślinnym są nadwiślańskie łągi. Ochroną prawną objęto użytek ekologiczny „Zielona Kępa” o powierzchni około 530 ha.

Należy zauważyć, że zabudowa i zagospodarowanie terenów w obrębie poszczególnych miejscowości jest zdeterminowane przez uwarunkowania fizjograficzne, prawne i funkcjonalno-przestrzenne. Głównym czynnikiem warunkującym możliwość rozwoju przestrzennego poszczególnych miejscowości jest rolnicza przydatność gleb, wody powierzchniowe oraz występowanie kompleksów leśnych. Poniżej krótko scharakteryzowano możliwości rozwoju przestrzennego głównych wsi w gminie Czernikowo zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym.

Czernikowo

Rozwój przestrzenny miejscowości gminnej jest zdeterminowany terenami leśnymi od południa i zachodu, podmokłym obniżeniem terenowym od strony południowo-wschodniej oraz glebami o wysokiej przydatności rolniczej od strony północnej.

W projekcie planu ogólnego należy wyznaczyć przede wszystkim: strefy zabudowy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną, strefy zabudowy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodziną, strefy zabudowy wielofunkcyjnej z zabudową usługową,



strefę komunikacyjną, strefę cmentarzy, strefę zieleni i rekreacji. Rozważyć należy wydzielenie strefy gospodarczej. Rozwój zabudowy możliwy praktycznie we wszystkich kierunkach: na południe i zachód do granicy lasu, na wschód do terenu wsi Wygoda, na północ do obszaru wysokoprodukcyjnych gleb.

Czernikówko

Rozwój przestrzenny wsi determinują urodzajne gleby. Rozwój zabudowy jest możliwy wzdłuż istniejących dróg z zaleceniem koncentracji zabudowy wzdłuż drogi krajowej nr 10.

Jackowo

Rozwój przestrzenny wsi determinują urodzajne gleby. Rozwój zabudowy jest możliwy wzdłuż istniejących dróg z zaleceniem koncentracji zabudowy. Wieś ma stosunkowo niewielkie możliwości rozwoju przestrzennego (konieczna zmian przeznaczenia gleb klas I-III na cele nierolnicze). Tereny wsi są predysponowane do wyznaczenia strefy otwartej, strefy produkcji rolniczej i stref wielofunkcyjnych (z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, z zabudową zagrodową).

Kiełpiny

Wieś o zabudowie rozproszonej. Jednak większość jej terytorium zajmują obszary leśne. Możliwe jest dalsze kształtowanie układu przestrzennego przez realizację zabudowy na działkach dotychczas niezabudowanych. Rekomenduje się koncentrację zabudowy. Teren wsi położony w granicach Obszaru chronionego krajobrazu Niziny Ciechocińskiej posiada derogacje od zakazu lokalizacji zabudowy w odległości 100 m od linii brzegowej wód (obowiązuje 10 m).

Kijaszkowo

Wieś o zabudowie rozproszonej. Jej rozwój przestrzenny determinuje skarpa rynny jeziornej oraz użytki rolne o wysokiej przydatności rolniczej. Rekomenduje się koncentrację zabudowy. Teren na wschodnim brzegu Jeziora Kijaszkowskiego są predysponowane do wyznaczenia strefy zieleni i rekreacji.

Liciszewy

Wieś o zabudowie rozproszonej. Nie posiada istotnych ograniczeń rozwoju przestrzennego. Determinantą są jeziora i tereny podmokłe oraz strefa ochronna od elektrowni wiatrowej. Rekomenduje się koncentrację zabudowy.

Makowiska

Wieś o zabudowie rozproszonej. Możliwe jest dalsze kształtowanie układu przestrzennego przez realizację zabudowy na działkach dotychczas niezabudowanych. Teren wsi położony jest częściowo w granicach Obszaru chronionego krajobrazu Niziny Ciechocińskiej posiada derogacje od zakazu lokalizacji zabudowy w odległości 100 m od linii brzegowej wód (obowiązuje 10 m). Zaleca się kontynuację zabudowy wzdłuż dróg.

Mazowsze

Duża wieś o charakterze widlicy, o skoncentrowanej zabudowie. Jej rozwój przestrzenny determinują urodzajne gleby, krawędź rynny polodowcowej Jeziora Kijaszkowskiego oraz podmokłe obniżenia na wysoczyźnie morenowej. Rekomenduje się dalszą koncentrację zabudowy.

Mazowsze Parcele

Rozwój przestrzenny wsi determinują urodzajne gleby oraz podmokłe zagłębienia wytopiskowe. Rozwój zabudowy jest możliwy wzdłuż istniejących dróg z zaleceniem koncentracji



zabudowy. Możliwe jest dalsze kształtowanie układu przestrzennego przez realizację zabudowy na działkach dotychczas niezabudowanych.

Osówka

Rozległa przestrzennie wieś z przewagą terenów leśnych, w których znajduje się malownicze jezioro Zacisze. Zabudowa zwarta wsi o charakterze nieregularnej owalnicy. Rozwój wsi od strony południowej ograniczają tereny leśne. Postuluje się dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej z zachowaniem jej koncentracji.

Pokrzywno

Wieś o nielicznej zabudowie położona na zachodnim skraju rozległej polany śródleśnej. Występuje zabudowa gospodarstw rolnych i nieliczna nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ze znacznym udziałem terenów zadrzewionych i nieużytków. W granicach wsi przeważają tereny leśne oraz obszar użytku ekologicznego „Zielona Kępa”. Postuluje się dalszy ekstensywny rozwój wsi z kształtowaniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej.

Skwirynowo

Wieś o nielicznej zabudowie położona na rozległej polanie śródleśnej. Użytkowanie i zagospodarowanie enklawy śródleśnej ma charakter mozaikowy. Występuje zabudowa gospodarstw rolnych i nieliczna nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ze znacznym udziałem terenów zadrzewionych i nieużytków. Postuluje się dalszy ekstensywny rozwój wsi z kształtowaniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej. Rekomenduje się koncentrację zabudowy.

Steklin

Wieś o zabudowie zwartej, o charakterze wsi typowej dla dużego zakładu rolnego. Układ przestrzenny wsi tworzą: zabudowa produkcyjna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, ogrody działkowe i zabudowa usługowa. Ograniczeniem rozwoju przestrzennego są gleby o wysokiej przydatności rolniczej. Rekomenduje się dalszą koncentrację zabudowy.

Steklinek

Wieś o charakterze ulicówki. Jej rozwój przestrzenny determinują urodzajne gleby oraz układ drogowy. Rozwój przestrzenny będzie dalej następować na bazie wypełniania niezabudowanych działek. Rekomenduje się dalszą koncentrację zabudowy oraz racjonalne zagospodarowanie zachodniego brzegu Jeziora Steklińskiego.

Witowąż

Wieś o zabudowie zwartej. Przeważają gospodarstwa rolne oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ograniczenia rozwoju przestrzennego stanowią urodzajne gleby, tereny podmokłych obniżeń terenowych oraz 4 elektrownie wiatrowe. Rekomenduje się koncentrację zabudowy.

Wygoda

Niewielka wieś sąsiadująca od wschodu z wsią gminną Czernikowo. Zabudowa wykształcona jako ulicówka wzdłuż drogi odchodzącej od drogi krajowej nr 10. Przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz gospodarstwa rolne. Jej rozwój przestrzenny determinują: obniżenie terenowe od wschodu oraz częściowo urodzajne gleby. Znajduje się tu duża farma fotowoltaiczna. Rekomenduje się dalszą koncentrację zabudowy.



Zimny Źródł

Wieś o charakterze śródleśnej osady. Zabudowa jest rozproszona. Przeważają nowe obiekty zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Rozwój przestrzenny wsi ograniczają tereny leśne oraz tereny zadrzewień. Rekomenduje się koncentrację zabudowy.

Analiza uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, ekofizjograficznych i ekologicznych obszaru gminy Czernikowo wskazuje, że jej obszar ogólnie jest predysponowany do kontynuacji rozwoju procesów urbanizacyjnych. Rozwój ten będzie najbardziej intensywny w gminnej miejscowości Czernikowo i na jej obrzeżach (Czernikówko, Wygoda, Witowąż). Rozwój bez istotnych ograniczeń jest możliwy na terenach jednostek osadniczych o niskiej rolniczej przydatności gleb.

Ochronie przed zmianą sposobu zagospodarowania powinny podlegać użytki rolne klas bonitacyjnych I-III, ze względu na ochronę kluczowego zasobu rolniczego. Tereny te powinny być w dalszym ciągu użytkowane rolniczo, dla uprawy wymagających roślin. Użytkowanie rolnicze gruntów w dalszym ciągu będzie wiązało się z przekształcaniem przypowierzchniowej warstwy ziemi. W okresie gdy gleba jest pozbawiona roślinności nasilają się procesy erozji wietrznej polegające na wywiewaniu części próchnicznych gleby.

Rozwój bez większych ograniczeń jest możliwy na terenach części obszaru chronionego krajobrazu Niziny Ciechocińskiej, na których ustalono derogację od zakazu lokalizowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od: linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych. Pozwala to na większą swobodę w zakresie zagospodarowania przestrzennego terenów.

Na terenach sąsiadujących z Jeziorem Steklińskim oraz jeziorami znajdującymi się w północnej części gminy (Kijaszkowskie, Liciszewskie, Trutowo) nie obowiązują zakazy związane z odległością lokalizacji zabudowy od linii brzegowej jezior. Pewnym ograniczeniem jest urozmaicenie ukształtowanie terenu – strome skarpy rynien jeziornych. Strome stoki mogą potencjalnie stwarzać zagrożenie ruchami masowymi. Jezioro znajdujące się na terenie wsi Wygoda jest słabo dostępne dla celów rekreacyjnych uwagi na podmokłe i silnie zarośnięte brzegi.

Dalsze intensywne użytkowanie rolnicze gruntów w północnej części gminy będzie powodować odprowadzanie zanieczyszczeń biogenych do wód, w szczególności związków azotu i fosforu. Pozostawienie gruntów o wysokiej przydatności rolniczej wytworzonych z glin i z utworów piaszczysto-gliniastych w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym nie prowadziłoby do powstawania lub nasilanie się zagrożeń. Na tych gruntach w zdecydowanej większości prowadzona jest działalność rolnicza o wysokiej kulturze rolnej. Gleby gliniaste nie są predysponowane do powstawania erozji wietrznej. Pozostawienie gruntów o średniej i niskiej przydatności rolniczej o glebach wykształconych na osadach piaszczystych powodowałoby nasilające się procesy erozji wietrznej objawiającej się wywiewaniem części próchnicznych z gleby. Użytkowanie rolnicze terenów o znacznych spadkach wiązałoby się z nasilaniem procesów erozji wodnej powierzchniowej i wąwozowej.

Ochroną przed zmianą sposobu użytkowaniu powinny podlegać wszystkie tereny lasów. Zmiana sposobu przeznaczenia lasów na cele nieleśne powinna następować tylko w uzasadnionych przypadkach, w szczególności przy realizacji inwestycji celu publicznego.

Można przewidywać, iż rozwój urbanizacji na terenie gminy Czernikowo będzie postępować głównie na terenie wsi gminnej i jej okolic. Kilka miejscowości ma potencjał do rozwoju przestrzennego



np. Czernikówko, Mazowsze, Steklin, Steklinek, Makowiska, Osówka, Witoważ. Warunki do rozwoju zabudowy rekreacyjnej ponadto posiadają: Liciszewy, Kijaszkowo, Zimny Zdrój, Pokrzywno. Rozwój zabudowy odbywać się będzie przede wszystkim kosztem funkcji rolniczej.

Oczywiście z realizacji zabudowy należy wyłączyć obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagłębień wytopiskowych (mokradła i podmokłości).

Niewątpliwie będą następowały zmiany krajobrazu gminy. Realizacja nowych inwestycji kubaturowych będzie powodować powstawanie dominat i akcentów krajobrazowych. Dlatego pożądane jest realizowanie zabudowy o stosowanej kolorystyce i umiarkowanych gabarytach.

Gospodarowanie na obszarze chronionego krajobrazu i na obszarach Natura 2000 musi uwzględniać zakazy i ograniczenia wynikające z potrzeb zachowania przedmiotów ochrony, celów ochrony i zachowania integralności obszarów.

Wnioski z opracowania ekofizjograficznego w zakresie przydatności terenów do rozwoju funkcji użytkowych

Obszar objęty opracowaniem obejmuje teren wiejskiej gminy Czernikowo. Analiza uwarunkowań ekofizjograficznych wykazała, że najdogodniejsze do rozwoju zabudowy i zagospodarowania są tereny o mało urodzajnych glebach (klas bonitacyjnych IV-VI), o mało urozmaiconej rzeźbie terenu, z małym udziałem terenów podmokłych. Przeprowadzona analiza wykazała, że najdogodniejsze warunki rozwoju przestrzennego mają miejscowości: wieś gminna Czernikowo wraz z sąsiednimi wsiami: Czernikówko i Wygoda, Mazowsze jako teren koncentracji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, Kijaszkowo i Steklinek jako wsie rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej i usług turystycznych, Osówka i Witoważ jako wsie rozwoju funkcji mieszkaniowej, rekreacyjnej i usługowej. Oczywiście uwarunkowania ekofizjograficzne nie są jedynymi. Ważne jest wyposażenie w media infrastrukturę techniczną oraz dostępność komunikacyjna.

Wskazanie terenów, których użytkowanie i zagospodarowanie powinno być podporządkowane potrzebom środowiska

Obszar gminy Czernikowo odznacza się zróżnicowanymi warunkami ekofizjograficznymi. Decydują o tym uwarunkowania ekofizjograficzne w dużej mierze wynikające z dwudzielnego położenia fizycznogeograficznego, rodzaj i jakość zasobów przyrodniczych, występujące zagrożenia i odporność na degradację.

Potrzebom środowiska powinny być podporządkowane tereny, na których występują cenne zasoby przyrodnicze lub tereny objęte formami ochrony przyrody i krajobrazu.

Tereny o cennych zasobach przyrodniczych to:

- gleby o klasach bonitacyjnych II-III,
- tereny o płytkim poziomie zalegania wód gruntowych (obniżenia bagienne i podmokłe),
- tereny lasów,
- korytarze ekologiczne,
- tereny zadrzewień na użytkach rolnych,

Tereny objęte formami ochrony przyrody i krajobrazu to:

- obszar chronionego krajobrazu,



- obszary Natura 2000,
- użytek ekologiczny,
- pomniki przyrody.

Określenie ograniczeń wynikających z konieczności ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska

Uwarunkowania ekofizjograficzne obszaru gminy Czernikowo określają jej predyspozycje do zagospodarowania lub do ochrony. Obszar gminy jest zróżnicowany pod tym względem.

Ograniczeniom związanym z koniecznością ochrony zasobów środowiska powinny podlegać:

- obszary prawnej ochrony przyrody i krajobrazu,
- tereny urodzajnych gleb,
- tereny lasów,
- tereny bagienne i podmokłe.

Ograniczeniom związanym z występowaniem uciążliwości i zagrożeń środowiska powinny podlegać:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią (woda 1%),
- strefy ochronne wokół elektrowni wiatrowych,
- obszary występowania udokumentowanych złóż kopalin,
- strefy ochronne ujęć wody,
- sąsiedztwo oczyszczalni ścieków,
- tereny w sąsiedztwie drogi krajowej nr 10.

Plan ogólny uwzględnia wskazania wynikające z analizy ekofizjograficznej poprzez:

- podporządkowanie wyznaczania nowych stref planistycznych uwarunkowaniom ekofizjograficznym: rolniczej przydatności gleb wysokich klas bonitacyjnych, występowaniu zwartych dużych kompleksów leśnych, występowaniu wód powierzchniowych – jezior i rzek oraz obszarów zagrożenia powodziowego w ich sąsiedztwie, rzeźbie terenu – w tym strome skarpy rynien jeziornych oraz zagłębienia o płytkim zaleganiu wód;
- ograniczenie przeznaczenia gruntów rolnych najwyższej przydatności rolniczej na cele inne niż rolne poprzez wyznaczanie w tych obszarach stref otwartych;
- ochronę kompleksów leśnych i wód powierzchniowych poprzez objęcie ich strefami otwartymi;
- podporządkowanie zagospodarowania terenów, na których występują cenne zasoby przyrodnicze lub tereny objęte formami ochrony przyrody i krajobrazu potrzebom środowiskowym;
- wyznaczenie stref planistycznych o wskazanych w opracowaniu ekofizjograficznym profilach funkcjonalnych w obszarze analizowanych miejscowości, co odpowiada dotychczasowemu zagospodarowaniu i zabudowie na tych obszarach,
- umożliwienie szczególnie intensywnego rozwoju miejscowości gminnej – Czernikowa oraz jej najbliższego otoczenia – Czernikówka i Wygody poprzez ustalenie stref planistycznych wynikających z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co sprzyja koncentracji zabudowy oraz ogranicza ekspansje w wolne od zabudowy tereny rolne i leśne;



- wyznaczenie nowych (nie związane z przeznaczeniem wskazanym w MPZP oraz istniejącą zabudową) terenów zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Czernikowo (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną) oraz Mazowsze i Witowąż (strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną), tj. obszarach wskazanych w ekofizjografii jako tereny predysponowane do rozwoju przestrzennego;
- wyznaczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową w oparciu o istniejącą zabudowę i zagospodarowanie z niewielkim poszerzeniem niektórych stref ponad funkcjonujące użytki gruntowe, celem umożliwienia rozwoju istniejących gospodarstw rolnych, co pozytywnie wpłynie na ograniczenie rozdrabniania struktury gospodarstw rolnych i fragmentacji użytków rolnych;
- racjonalne i oszczędne wyznaczenie stref zieleni i rekreacji na potrzeby rozwoju turystyki i wypoczynku w miejscowościach Liciszewy, Kijaszkowo, Mazowsze, Steklinek i Steklin, tj. miejscach predysponowanych do rozwoju tej funkcji z powodu występowania jezior, przy uwzględnieniu konieczności ochrony tych walorów;
- dostosowanie parametrów projektowanej zabudowy do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie, co przekłada się na ograniczenie powstania dominant i akcentów krajobrazowych;
- wyznaczenie stref zieleni i rekreacji dla obszarów cennych przyrodniczo i krajobrazowo, w tym dla dawnych założeń parkowych;
- podkreślenie istnienia historycznych cmentarzy w przestrzeni gminy, jako cennych enklaw ekologicznych obejmujących wartościowy starodrzew poprzez wyznaczenie dla nich stref cmentarzy;
- uwzględnienie występowania złóż surowców naturalnych oraz obszarów i terenów górniczych poprzez wyznaczenie strefy górniczej oraz umożliwienie późniejszej rekultywacji poprzez uzupełnienie profilu dodatkowego o teren zieleni urządzonej i naturalnej, teren lasu i teren wód powierzchniowych;
- uwzględnienie istniejącego układu komunikacyjnego oraz sieci uzbrojenia terenu przy wyznaczaniu stref planistycznych, celem minimalizacji oddziaływań związanych z realizacją nowej zabudowy.