

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY I MIASTA KORONOWO



Opracowanie:

AWJ Wojciech Jaworski

ul. Jarmużowa 3
85-410 Bydgoszcz

GŁÓWNY PROJEKTANT:

mgr inż. arch. Agnieszka Kujath-Jaworska

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

Spis treści

1.	INFORMACJE O PLANIE OGÓLNYM GMINY	4
2.	WSTĘP	6
3.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3.....	7
4.	MOŻLIWOŚCI WYZNACZANIA STREF OZNACZONYCH SYMBOLAMI SW – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ WIELORODZINNĄ, SJ – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ JEDNORODZINNĄ, SZ – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ	15
5.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM.....	19
6.	PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM	21
7.	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B	24
7.1	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	24
7.2	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego..	27
7.3	Uwarunkowania wynikające ze obecności obiektów i obszarów znajdujących się na obszarze gminy.....	29
7.4	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	32
7.5	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe .	33
7.6	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.)	34
8.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	38
9.	CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA.....	40
10.	ZESTAWIENIE GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH	42

1. INFORMACJE O PLANIE OGÓLNYM GMINY

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

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

2. WSTĘP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY I MIASTA KORONOWO

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

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

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

Początki osadnictwa na obszarze gminy Koronowo sięgają wczesnego średniowiecza, gdy rozwijały się tu osady handlowe i rzemieślnicze wzdłuż doliny Brdy oraz jej dopływów. Dogodne położenie na szlaku łączącym Kujawy z Pomorzem Gdańskim sprzyjało powstawaniu punktów wymiany towarów oraz przepraw rzecznych. W XIII wieku osadnictwo skupiało się wokół grodu w Samociążku i osady Koronowo, której rozwój został wzmocniony po sprowadzeniu w 1288 roku cystersów z Byszewa. Zakonnicy prowadzili intensywną kolonizację rolną, zakładali młyny wodne i folwarki, a także regulowali ciek i budowali groble – co ukształtowało charakterystyczny, rolniczo-hydropolityczny krajobraz Brdy i Zalewu Koronowskiego.

Od XVI wieku sieć osadnicza gminy rozszerzała się w oparciu o dobra klasztorne, a po sekularyzacji w XIX wieku – o dynamicznie rozwijające się miasteczko Koronowo. Znaczenie miejscowości wzrosło dzięki budowie trakcji kolejowej łączącej Bydgoszcz z Kościerzyną, co umożliwiło rozwój przemysłu drzewnego, młynarstwa i usług. W tym czasie utrwalił się typowy dla regionu pasmowy układ wsi wzdłuż dróg i dolin, z dominującą zabudową zagrodową i folwarczną. Wsie takie jak Buszkowo, Wtelno czy Gogolin stanowiły lokalne centra produkcji rolnej, podczas gdy w rejonie Samociążka i Pieczysk rozwijała się infrastruktura rekreacyjna powiązana z budową zbiornika wodnego na Brdzie w latach 60. XX wieku.

Po 1990 roku gmina Koronowo zaczęła silnie integrować się funkcjonalnie z Bydgoszczą, stając się jednym z głównych kierunków suburbanizacji regionu. Obserwuje się dynamiczny rozwój budownictwa mieszkaniowego w południowej części gminy, zwłaszcza w rejonie Tryszczyna, Gościeradza i Starego Dworu. Zjawisko to towarzyszy transformacji gospodarczej – przekształcaniu dawnych gospodarstw rolnych w osiedla o funkcjach mieszkaniowych i usługowych. Wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, takich jak droga krajowa nr 25, koncentrują się nowe inwestycje usługowe i magazynowe, natomiast północna część gminy zachowuje bardziej rolniczy i rekreacyjny charakter z rozproszoną zabudową w pobliżu Zalewu Koronowskiego.

Koronowo stanowi ośrodek miejski o czytelnej, historycznej strukturze przestrzennej, wywodzącej się z lokacji na prawie chełmińskim z 1368 roku. Układ urbanistyczny Starego Miasta, z rynkiem i szachownicowym rozplanowaniem ulic, jest zachowany w dużym stopniu do dziś. Miasto pełni funkcję administracyjnego i usługowego centrum gminy, skupiając większość instytucji publicznych, szkolnictwa i handlu. Zróżnicowany morfologicznie układ zabudowy – od zwartego śródmieścia po osiedla jednorodzinne i wielorodzinne – odzwierciedla stopniową ekspansję miasta w kierunku południowym i zachodnim. Znaczenie Koronowa wzmacnia jego położenie przy drodze krajowej nr 25, w odległości ok. 25 km od Bydgoszczy, co sprzyja rozwojowi funkcji mieszkaniowej i turystycznej.

Część wiejska gminy obejmuje sieć ponad 30 miejscowości o zróżnicowanej funkcji i genezie. Na południu dominują wsie przekształcające się w strefy podmiejskie, z zabudową o charakterze rezydencjonalnym i usługowym, natomiast północne rejony zachowały układ dawnych wsi rolniczych i leśnych. Wokół Zalewu Koronowskiego, zwłaszcza w rejonie Samociążka, Pieczysk, Krówki Leśnej i Sitowca, utrwaliły się ośrodki rekreacji sezonowej i turystyki wodnej. Wsie położone w dolinach Brdy i Kanału Lateralnego tworzą lokalne ciągi osadnicze o dużym znaczeniu krajobrazowym. Rozproszony charakter zabudowy wiejskiej, duży udział terenów leśnych i rolnych oraz obecność infrastruktury hydrotechnicznej determinują współczesny model rozwoju gminy jako obszaru o wysokich walorach środowiskowych i rosnącym znaczeniu mieszkaniowo-rekreacyjnym w strefie oddziaływania aglomeracji bydgoskiej.

W planie ogólnym gminy i miasta Koronowo wyznaczono łącznie 2145 stref planistycznych, obejmujących teren całej gminy.

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

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Ilość wydziałów	Powierzchnia całkowita	
				[ha]	[%]
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	84	138.5778	0.34
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	755	1786.2311	4.34
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	874	890.4838	2.16
4	SU	strefa usługowa	87	100.8087	0.24
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	3	11.8880	0.03
6	SP	strefa gospodarcza	22	149.5328	0.36
7	SR	strefa produkcji rolniczej	16	78.8096	0.19
8	SI	strefa infrastrukturalna	23	40.8989	0.10
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	112	305.1300	0.74
10	SC	strefa cmentarzy	11	9.6015	0.02
11	SG	strefa górnictwa	5	62.8780	0.15
12	SO	strefa otwarta	133	37379.9230	90.82
13	SK	strefa komunikacyjna	20	203.6472	0.49

Układ przestrzenny gminy Koronowo charakteryzuje się silnym zróżnicowaniem funkcjonalnym, wynikającym z wielowątkowej historii osadnictwa oraz zróżnicowanej morfologii terenu w obrębie doliny Brdy i Zalewu Koronowskiego. W zdecydowanej większości miejscowości występują strefy mieszkaniowe SJ i SZ, co potwierdza dominację funkcji osadniczej w całej gminie. Wsie takie jak Buszkowo, Byszewo, Gościeradz, Mąkowsko, Okole czy Wtelno mają charakter wielofunkcyjny – łączą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi lokalne oraz niewielkie zakłady w strefach gospodarczych i produkcyjnych. Ten typ struktury odpowiada naturalnej ewolucji wsi kujawsko-pomorskich, gdzie tradycyjne zagrody rolnicze przekształcają się w jednostki o funkcji mieszkaniowo-usługowej.

Wokół miasta Koronowa oraz w rejonach Starego Dworu, Tryszczyzna i Gościeradza wykształciły się lokalne węzły urbanizacji, w których nakładają się strefy SW, SJ, SU i SP. To obszary najintensywniejszej zabudowy i koncentracji działalności gospodarczej, tworzące rdzeń rozwoju gminy w kierunku południowym – w stronę Bydgoszczy. Obecność stref usługowych (SU) i gospodarczych (SP) w tych miejscowościach wskazuje na ich zdolność do absorpcji funkcji ponadlokalnych – szczególnie w sektorze logistyki, przetwórstwa i usług komercyjnych. Występowanie stref infrastrukturalnych (SI) i komunikacyjnych (SK) potwierdza rolę osi transportowych: drogi krajowej nr 25, drogi wojewódzkiej nr 237 oraz połączeń z S5 w kierunku Bydgoszczy i Świecia.

W północnej części gminy – w miejscowościach takich jak Byszewo, Dziedzinek, Krąpiewo, Lucim, Łąsko Małe i Łąsko Wielkie – dominują strefy zieleni i rekreacji (SN) i jednorodzinne (SJ), co wiąże się z lokalizacją w bezpośrednim sąsiedztwie Zalewu Koronowskiego. Obszary te stanowią zaplecze turystyczne o dużym znaczeniu krajobrazowym i ekologiczno-rekreacyjnym, w którym występuje mozaika zabudowy letniskowej, całorocznej oraz zalesień i terenów wodnych. Wsie te pełnią istotną

funkcję w systemie przyrodniczym i turystycznym regionu, a ich dalszy rozwój powinien uwzględniać konieczność ochrony krajobrazu doliny Brdy i retencji wód.

Rozmieszczenie stref planistycznych w gminie Koronowo potwierdza występowanie trzech głównych pasm rozwoju:

- pas południowy – intensyfikacja zabudowy mieszkaniowej i usługowej w rejonie Tryszczyzna, Gościeradza i Wtelna, w bezpośrednim zasięgu Bydgoszczy,
- pas centralny – miejsko-wiejski obszar Koronowa z funkcjami usługowo-przemysłowymi i osadnictwem zwartym,
- pas północny – strefa rekreacyjno-przyrodnicza wokół Zalewu Koronowskiego, zachowująca krajobraz leśno-wodny i funkcje turystyczne.

Taki układ stanowi solidną podstawę dla zrównoważonego modelu rozwoju przestrzennego, łączącego ochronę przyrody z racjonalną urbanizacją w strefie aglomeracyjnego oddziaływania Bydgoszczy.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW w gminie Koronowo obejmuje tereny istniejącej i projektowanej zabudowy wielorodzinnej, koncentrujące się głównie w mieście Koronowo oraz w kilku większych miejscowościach o rozwiniętej strukturze osadniczej, takich jak Wtelno, Stary Dwór, Gościeradz, Mąkowsko, Byszewo, Lucim i Tryszczyn. W samym Koronowie strefa ta obejmuje zarówno historyczne kwartały śródmiejskie, jak i współczesne osiedla blokowe, powstałe w drugiej połowie XX wieku w rejonie ulic Pomianowskiego, Paderewskiego i Witosa. Układ ten stanowi rdzeń funkcjonalny miasta, w którym skupiają się podstawowe funkcje mieszkaniowe, społeczne i usługowe, a także infrastruktura komunikacyjna o znaczeniu lokalnym.

Na terenach wiejskich zabudowa wielorodzinna ma charakter punktowy i występuje w sąsiedztwie głównych dróg, przystanków komunikacji zbiorowej oraz w centralnych częściach wsi o charakterze lokalnych ośrodków osadniczych. W takich miejscowościach jak Wtelno, Tryszczyn czy Stary Dwór, strefa SW pełni funkcję uzupełniającą względem dominującej zabudowy jednorodzinnej (SJ) i usługowej (SU), umożliwiając bardziej zróżnicowaną ofertę mieszkaniową dla ludności migrującej z Bydgoszczy i Koronowa. W tych lokalizacjach obserwuje się tendencję do powstawania niewielkich zespołów zabudowy wielorodzinnej o podwyższonym standardzie, wpisujących się w suburbanizacyjny charakter południowej części gminy.

Strefa SW jest istotnym elementem równoważącym strukturę przestrzenną gminy. Koncentrując zabudowę o większej intensywności w obrębie istniejących ośrodków miejskich i wiejskich, sprzyja ograniczeniu rozpraszania osadnictwa oraz racjonalnemu wykorzystaniu infrastruktury technicznej i transportowej. W planie ogólnym strefa ta została powiązana z obszarami o dobrze rozwiniętej dostępności komunikacyjnej (droga krajowa nr 25, linie autobusowe do Bydgoszczy) oraz z lokalnymi centrami usług publicznych. Jej rozwój ma na celu wspieranie procesów odnowy i dogęszczania istniejącej tkanki miejskiej i podmiejskiej, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i walorów krajobrazowych charakterystycznych dla doliny Brdy i otoczenia Zalewu Koronowskiego.

Strefa SJ – wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną stanowi podstawowy typ struktury osadniczej w gminie Koronowo, obejmując zarówno tereny istniejącej zabudowy wiejskiej, jak i obszary przeznaczone pod jej rozwój. Występuje w niemal wszystkich miejscowościach gminy, w tym w Buszkowie, Byszewie, Dziedzinku, Gościeradzu, Mąkowsku, Nowym Dworze, Samociążku, Tryszczyźnie, Wtelnie i Lucimiu, a także w licznych mniejszych wsiach położonych wzdłuż dróg

powiatowych i gminnych. Strefa SJ łączy funkcję mieszkaniową jednorodzinną z działalnością usługową, rzemieślniczą i nieuciążliwą produkcją, umożliwiając utrzymanie tradycyjnej, wielofunkcyjnej wsi kujawsko-pomorskiej.

W południowej części gminy, w rejonie Tryszczyzna, Gościeradza i Starego Dworu, strefa SJ przybiera charakter podmiejski – z zabudową o zwiększonej intensywności, rozwijającą się w powiązaniu z aglomeracją bydgoską. Tereny te stanowią obecnie główny kierunek napływu nowych mieszkańców, dla których gmina Koronowo pełni funkcję osiedleńczą. Zabudowa rozwija się tu w układzie liniowym wzdłuż głównych dróg, z tendencją do przekształcania dawnych siedlisk zagrodowych w nowoczesne domy jednorodzinne o zróżnicowanej formie architektonicznej.

Na obszarach północnych i wschodnich strefa SJ zachowuje bardziej tradycyjny, wiejski charakter – z przewagą zabudowy rozproszonej i licznymi siedliskami rolniczymi, wtopionymi w krajobraz leśno-rolny doliny Brdy i Zalewu Koronowskiego. W miejscowościach takich jak Byszewo, Lucim, Krąpiewo czy Łąska Wielkie funkcja mieszkaniowa łączy się z usługami turystyki i rekreacji, co nadaje tej strefie charakter osadnictwa sezonowego i rekreacyjnego.

Strefa SJ pełni kluczową rolę w równoważeniu rozwoju przestrzennego gminy – umożliwia rozbudowę funkcji mieszkaniowej bez utraty wiejskiego charakteru krajobrazu oraz sprzyja zrównoważonej lokalizacji zabudowy w istniejących układach osadniczych. W planie ogólnym gminy Koronowo przyjęto zasadę koncentracji nowych inwestycji w granicach tej strefy, co pozwala na efektywne wykorzystanie infrastruktury technicznej, ochronę terenów otwartych i zachowanie ciągłości ekologiczno-krajobrazowej w rejonach o szczególnych walorach przyrodniczych, takich jak dolina Brdy i otoczenie Zalewu Koronowskiego.

Strefa SZ – wielofunkcyjna z zabudową zagrodową w gminie Koronowo obejmuje obszary o utrwalonej strukturze rolniczej, w których podstawową funkcję stanowi zabudowa zagrodowa połączona z działalnością rolniczą, sadowniczą lub hodowlaną. Strefa ta występuje w zdecydowanej większości miejscowości gminy, w tym w Buszkowie, Bytkowicach, Dziedzinku, Gogolinku, Krąpiewie, Lucimiu, Nowym i Starym Jasieńcu, Salnie, Sitowcu, Samociążku, Wtelnie, Wierzchucinie Królewskim i wielu innych wsiach położonych wzdłuż doliny Brdy. Układ przestrzenny tych osad kształtowany był historycznie w oparciu o pola uprawne, łąki i lasy, co nadaje im harmonijny, krajobrazowo zintegrowany charakter.

W południowej i środkowej części gminy – zwłaszcza w rejonach Gościeradza, Starego Dworu, Tryszczyzna i Mąkowska – strefa SZ przechodzi częściowo w układ o cechach przejściowych między rolniczym a podmiejskim. Występują tu modernizowane gospodarstwa, w których część siedlisk adaptowana jest do funkcji mieszkaniowych lub usługowych, a użytkowanie rolnicze ma charakter ograniczony lub hobbystyczny. Takie przekształcenia odzwierciedlają proces zmiany struktury społeczno-gospodarczej gminy i stopniowego odchodzenia od produkcji rolnej na rzecz funkcji osadniczej i rekreacyjnej.

W północnych rejonach gminy, zwłaszcza w okolicach Lucimia, Byszewa, Krąpiewa, Łąska Małego i Łąska Wielkiego, strefa SZ zachowuje klasyczny, rolniczy charakter. Przeważają tam tradycyjne układy wsi rzędowych i owalnicowych, w których zabudowa zagrodowa uzupełniana jest pojedynczymi domami jednorodzinnymi. W wielu z tych miejscowości rolnictwo pozostaje głównym czynnikiem użytkowania przestrzeni, a charakter krajobrazu kulturowego jest szczególnie cenny pod względem tożsamości i walorów wizualnych.

Strefa SZ ma istotne znaczenie dla zachowania ciągłości funkcjonalno-przestrzennej gminy. Umożliwia rozwój nowoczesnego, zrównoważonego rolnictwa przy jednoczesnym utrzymaniu osadnictwa wiejskiego w tradycyjnych formach. W planie ogólnym strefa ta pełni rolę bufora między obszarami intensywnej suburbanizacji a terenami otwartymi i leśnymi. Utrzymanie jej parametrów przestrzennych i charakteru zabudowy ma kluczowe znaczenie dla zachowania ładu przestrzennego, ochrony krajobrazu kulturowego doliny Brdy i Zalewu Koronowskiego oraz dla zapewnienia spójności struktury osadniczej gminy.

Strefa SU – usługowa w gminie Koronowo obejmuje tereny przeznaczone pod lokalizację usług publicznych i komercyjnych, w tym administracji, oświaty, opieki zdrowotnej, handlu, gastronomii, kultury i sportu. Strefa ta występuje we wszystkich większych miejscowościach gminy, w szczególności w mieście Koronowo, Mąkowarsku, Wtelnie, Gościeradzu, Trzuszczynie, Samociążku, Starym Dworze oraz Byszewie. W układzie przestrzennym Koronowa skupia się wokół historycznego centrum oraz przy głównych ciągach komunikacyjnych, takich jak ul. Paderewskiego, Pomianowskiego i Kolejowa, gdzie koncentrują się funkcje handlowe, usługowe i instytucjonalne.

Na terenach wiejskich strefa SU ma charakter rozproszony i lokalny – obejmuje m.in. szkoły, świetlice wiejskie, remizy OSP, małe sklepy i punkty usług rzemieślnicze. W Trzuszczynie i Gościeradzu strefa SU zyskuje coraz większe znaczenie dzięki procesom suburbanizacji i powstawaniu nowych osiedli, które generują zapotrzebowanie na usługi codzienne i edukacyjne. Wokół Zalewu Koronowskiego strefa usługowa obejmuje także funkcje turystyczne – wypożyczalnie sprzętu wodnego, ośrodki wypoczynkowe i gastronomię sezonową.

Rola strefy SU jest kluczowa dla równomiernego rozmieszczenia usług w skali całej gminy i ograniczenia nadmiernej koncentracji funkcji publicznych w samym Koronowie. Plan ogólny zakłada wzmacnianie tych ośrodków usługowych, które obsługują lokalne społeczności, zapewniają spójność funkcjonalną gminy oraz przyczyniają się do poprawy jakości życia mieszkańców w strefach oddalonych od centrum.

Strefa SP – gospodarcza (produkcyjno-techniczna) obejmuje tereny przeznaczone pod działalność produkcyjną, magazynową, składową i przetwórczą, a także obiekty techniczne o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. W gminie Koronowo strefa ta koncentruje się głównie w mieście Koronowo oraz w jego najbliższym otoczeniu – w miejscowościach Okole, Wtelno, Wierzchucin Królewski, Stary Dwór, Mąkowarsko i Lucim. W Koronowie obszary gospodarcze zlokalizowane są przede wszystkim w południowej i wschodniej części miasta, w rejonie ul. Pomianowskiego, Przemysłowej i Kolejowej, gdzie znajdują się zakłady przetwórstwa drzewnego, magazyny oraz bazy techniczne. Wsie położone przy drodze krajowej nr 25 oraz przy trasach wojewódzkich 237 i 243 stanowią naturalne zaplecze rozwoju funkcji gospodarczych – dogodne warunki komunikacyjne sprzyjają lokalizacji inwestycji o charakterze logistycznym i produkcyjnym. W Starym Dworze i Wtelnie strefa SP ma potencjał dalszej rozbudowy w kierunku obsługi transportu, usług magazynowych i drobnego przemysłu. W rejonie Lucimia i Mąkowarska występują natomiast mniejsze zakłady przetwórstwa rolno-spożywczego i tartaki, utrzymujące tradycje lokalnej produkcji.

Strefa SP odgrywa istotną rolę w strukturze funkcjonalnej gminy, równoważąc jej charakter mieszkaniowo-rekreacyjny. Odpowiednie rozmieszczenie terenów gospodarczych w planie ogólnym pozwala na rozwój lokalnej przedsiębiorczości i tworzenie miejsc pracy przy jednoczesnym ograniczaniu konfliktów przestrzennych z zabudową mieszkaniową i terenami cennymi przyrodniczo.

W planie ogólnym gminy Koronowo strefy SP zostały usytuowane w sposób zapewniający dobre powiązania transportowe i minimalizujący oddziaływanie na środowisko, co sprzyja budowie zrównoważonego i konkurencyjnego systemu gospodarczego w gminie.

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

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

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

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

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

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

Na podstawie wzoru zawartego w §3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758 ze zm.) wyliczono, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie ZAP = 6 799 osób. Jednocześnie nie stwierdza się możliwości określenia wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, ponieważ w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892 ze zm.) nie określono szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie określa, że gmina posiada zapotrzebowanie na poziomie 129% dzisiejszej liczby mieszkańców. Wyliczenie zapotrzebowania umożliwia wyznaczenie gminie przestrzeni budowlanej w planie ogólnym na terenach predysponowanych dla kolejnych mieszkańców. Szczegółowe wyliczenia zawarto w punkcie 8 uzasadnienia.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

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

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

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

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

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

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

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

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

Pierwszym etapem określenia chłonności terenów niezabudowanych była identyfikacja terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie. Tereny niezabudowane oraz luki w zabudowie uzyskano stosując analizę przestrzenną polegającą na określeniu różnicy pomiędzy wyznaczonymi strefami POG, a działkami aktualnie zabudowanymi. Z wyznaczonych niezabudowanych terenów, usunięto wszystkie możliwe do zidentyfikowania działki drogowe oraz inne nienadające się do zabudowy z obiektywnych powodów działki ewidencyjne (np. wody powierzchniowe, tereny podmokłe). Pozostałą powierzchnię pomnożono przez średni maksymalny procent zabudowy (dla całej gminy kształtował się na poziomie 60%), co pozwoliło uzyskać maksymalną dostępną powierzchnię

zabudowy w ramach zidentyfikowanych terenów niezabudowanych (około 936 ha). Drugim krokiem było wyliczenie powierzchni użytkowej uwzględniającej intensywność zabudowy. Do obliczenia na tym etapie wykorzystano: maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednej działki, przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania w danej jednostce oraz średnią intensywność zabudowy. Uzyskaną na etapie drugim powierzchnię podzielono przez maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednej działki, a wynik działania pomnożono przez przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania (na podstawie danych GUS). Ostatnim krokiem na tym etapie było pomnożenie powierzchni użytkowej przez średnią intensywność zabudowy, aby uzyskana wartość odzwierciedlała w pełni charakter zabudowy na analizowanym obszarze. Wynikiem stał się iloczyn powierzchni użytkowej uwzględniającej intensywność i przeciętnej powierzchni użytkową mieszkania na 1 osobę w gminie.

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

Powierzchnia terenów mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz tym luk w zabudowie w strefach planistycznych	Szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań w terenach mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz tym luk w zabudowie w strefach planistycznych z uwzględnieniem lokalnej intensywności zabudowy	Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców	Procent zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie
[ha]	[m2]	[osoby]	[%]
936,0276	235 494,63	7747	114

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

Nazwa Strefy:	Chłonność terenów niezabudowanych w granicach MPZP	Chłonność terenów niezabudowanych w granicach OUZ	Chłonność terenów niezabudowanych poza MPZP i OUZ	Chłonność terenów niezabudowanych
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - SJ	3288	1000	2876	7164
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną - SW	72	63	86	221
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową zagrodową - SZ	165	12	184	361
RAZEM	3525	1075	3146	7747

W efekcie wykonanych obliczeń uzyskano chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie w strefach planistycznych na obszarze gminy, w liczbie 7747 osób. Istnieje wiele przesłanek, których powyższy model, oparty o metodykę z wiązaną z przepisami prawa, nie uwzględnia, na przykład: zastępstwa technicznego budynków, możliwości zwiększenia kubatury istniejących budynków, zwłaszcza w historycznym centrum wsi lub w zabudowie wielorodzinnej w istniejących, trwale ukształtowanych zespołach zabudowy. Nie ma w tych obliczeniach elementów ekonomiki budownictwa mieszkaniowego, które wydają się niezbędne przy okazji tego typu obliczeń w skali poszczególnych inwestycji. Określenie chłonności nie jest jednoznaczne, a daje jedynie statystyczny pogląd na temat możliwości rozwoju zabudowy w gminie. Niemniej obliczenie chłonności terenów niezabudowanych ogranicza gminę w wyznaczaniu nowych terenów mieszkaniowych.

Zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową

We wspomnianych powyżej strefach planistycznych, suma chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W sposób empiryczny określono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (ZAP = 6799 osoby oraz chłonność terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie = 7747 osób), tym samym suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie stanowi 114% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Oznacza to, że suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie jest mniejsza niż 70% oraz nie jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, zatem dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, na tych obszarach.

Gmina Koronowo jest jedną z niewielu gmin o tak wysokim zapotrzebowaniu na nową zabudowę. Przepisy pozwalają na wyznaczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową dla 157% obecnie liczby mieszkańców (średnio dla innych gmin około 125%). W planie ogólnym wykorzystano tą możliwość realizowania rozwoju zabudowy w gminie.

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

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

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

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

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

Tabela 5. Warunki wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w gminie

Całkowita powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy w gminie obliczona na podstawie §1 ust. 1	Maksymalna całkowita powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy w gminie, o którą można poszerzyć granice obszaru uzupełnienia zabudowy o którym mowa w §1 ust. 5	Powierzchnia, o którą poszerzono obszar uzupełnienia zabudowy w gminie o którym mowa w §1 ust. 5
[ha]	[ha]	[ha]
881,98	292,86	176,54

Na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego nie wyznaczano stref uzupełnienia zabudowy, ponieważ obowiązujące ustalenia planistyczne już precyzyjnie regulują zarówno formy zagospodarowania, jak i kierunki możliwej intensyfikacji zabudowy. W takich miejscach funkcję uzupełniania luk pełnią ustalenia samych planów, które – zgodnie z ich hierarchiczną rolą w systemie planowania – zachowują pierwszeństwo przed ustaleniami planu ogólnego. Dzięki temu uniknięto dublowania kompetencji dokumentów oraz zachowano spójność struktury przestrzennej i porządku urbanistycznego, gdzie pokrycie planami miejscowymi jest stabilne.

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

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

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

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

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

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

Strefa planistyczna	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
	wskaźnik	[%]	[m]	[%]
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	0,8-3,0	60-90	5-30	10-30
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	0,3-3,0	60-98	8-15	2-30
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	1,2	40-60	15-30	30
strefa usługowa	1,0-3,0	50-98	8-45	2-30
strefa gospodarcza	2,0-2,5	80	11-60	20
strefa produkcji rolniczej	1,5	50	15	30
strefa infrastrukturalna	-	-	-	20
strefa zieleni i rekreacji	-	-	-	50
strefa cmentarzy	-	-	-	30
strefa górnictwa	-	-	-	-
strefa otwarta	-	-	-	-
strefa komunikacyjna	-	-	-	-

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

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

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

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

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

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

Na dzień uchwalenia Planu ogólnego gminy i miasta Koronowo obowiązuje „Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Koronowo na lata 2016-2025”, przyjęta uchwałą nr XXV/219/16 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 30 marca 2016 r. Dokument ten stanowi podstawowe narzędzie polityki rozwoju gminy, określające kierunki działań w sferze społecznej, gospodarczej i przestrzennej, w tym model struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz rekomendacje dotyczące kształtowania ładu przestrzennego.

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

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Koronowo został przyjęty w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr LXXXIII/720/23 Rady Miejskiej w Koronowie z 27 września 2023 r.) i zakłada podział gminy na sześć stref

- Strefa A – miasto Koronowo

Koronowo pełni rolę głównego, wielofunkcyjnego ośrodka gminnego, z koncentracją usług administracyjnych, edukacyjnych i gospodarczych. W strukturze miasta wyróżniono m.in. strefę centralną (Stare Miasto, Grabina), strefy mieszkaniowe (osiedla przy ul. Pomianowskiego, Alejach Wolności), a także strefy turystyczno-leśne w Pieczyskach nad Zalewem Koronowskim

- Strefa B – rolniczo-osadnicza

Obejmuje obszary o utrwalonej funkcji rolniczej, z możliwością rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej w powiązaniu z rolnictwem. Przykładowo w sołectwach takich jak Mąkowarsko, Wtelno czy Wierzchucin Królewski rozwój koncentruje się wokół istniejących układów wsi, wzdłuż głównych dróg dojazdowych

- Strefa C – rolniczo-osadnicza i ekologiczna

Są to tereny predysponowane do prowadzenia rolnictwa przy zachowaniu wysokich walorów środowiskowych. Dotyczy to zwłaszcza doliny Brdy i jej dopływów oraz obszarów w sąsiedztwie Zbiornika Koronowskiego, gdzie łączą się funkcje rolnicze z ochroną krajobrazu i przyrody.

- Strefa D – rolniczo-osadnicza

Podobnie jak strefa B, obejmuje wsie o charakterze rolniczym, z możliwością rozwoju zabudowy uzupełniającej. Obejmuje m.in. miejscowości Sitowiec, Nowy Dwór czy Buszkowo, gdzie zachowany został tradycyjny układ osadniczy.

- Strefa E – leśna

Zlokalizowana głównie we wschodniej i północno-wschodniej części gminy, obejmuje kompleksy Borów Tucholskich, dolinę Brdy i okolice Samociążka. Pełni funkcję przyrodniczą, rekreacyjną i ochronną, powiązaną z obszarami Natura 2000 i Zalewem Koronowskim

- Strefa F – osadniczo-leśna

Stanowi obszary o mozaikowym charakterze – łączące elementy zabudowy (m.in. w Tryszczyń i Okolu) z dużym udziałem lasów. Tereny te predysponowane są do rozwoju rekreacji i agroturystyki w powiązaniu z gospodarką leśną.

Hierarchia osadnicza gminy Koronowo nabiera pełnego znaczenia w kontekście powiązań zewnętrznych, szczególnie w ramach Bydgoskiego Obszaru Funkcjonalnego (BydOF). Miasto Koronowo, jako główny ośrodek gminy, pełni rolę subregionalnego centrum usługowego i osadniczego, które z jednej strony obsługuje mieszkańców gminy, a z drugiej pozostaje w silnej relacji z metropolią bydgoską. Dzięki dobrej dostępności komunikacyjnej – w tym przebiegowi drogi krajowej nr 25, linii kolejowej Bydgoszcz–Kościerzyna oraz układowi dróg wojewódzkich (DW 243, DW 237) – Koronowo jest istotnym zapleczem mieszkaniowym, rekreacyjnym i gospodarczym dla Bydgoszczy

Rola Koronowa wykracza poza granice gminy – miasto stanowi punkt równoważenia dla układu osadniczego północnej części powiatu bydgoskiego, pełniąc funkcję lokalnego centrum subregionalnego wobec mniejszych gmin, takich jak Sicienko czy Dobrcz. Działa tu efekt biegunowości: Bydgoszcz skupia funkcje metropolitalne, podczas gdy Koronowo przejmuje część procesów suburbanizacyjnych, oferując tereny mieszkaniowe i rekreacyjne w sąsiedztwie Zalewu Koronowskiego.

Na niższym poziomie hierarchii osadniczej znajdują się wsie sołeckie – m.in. Mąkowarsko, Wtelno, Wierzchucin Królewski, Tryszczyń i Samociążek – które pełnią rolę lokalnych centrów obsługi mieszkańców, uzupełniając podstawowe funkcje usługowe i społeczne. Dzięki położeniu przy głównych ciągach komunikacyjnych wsie te pozostają silnie powiązane z Bydgoszczą – w szczególności Tryszczyń i Wtelno, gdzie obserwuje się intensywny rozwój budownictwa mieszkaniowego dla osób dojeżdżających codziennie do miasta wojewódzkiego.

Pozostałe miejscowości, jak Lucim, Okole, Sitowiec czy Wilcze, zachowują przede wszystkim funkcje rolniczo-mieszkaniowe, wzbogacone o rekreację i turystykę, szczególnie w rejonie Zalewu Koronowskiego i doliny Brdy. W tym sensie tworzą one zaplecze rekreacyjno-wypoczynkowe nie tylko dla mieszkańców Koronowa, ale także dla całej aglomeracji bydgoskiej.

W efekcie gmina Koronowo funkcjonuje jako strefa przejściowa między silnym ośrodkiem metropolitalnym Bydgoszczą a obszarami wiejskimi północnej części województwa kujawsko-pomorskiego. Taki układ wzmacnia znaczenie gminy zarówno w kontekście lokalnym,

jak i regionalnym, zapewniając jej mieszkańcom dostęp do usług i rynku pracy wyższego rzędu, przy jednoczesnym zachowaniu wiejskiego i rekreacyjnego charakteru wielu miejscowości.

Polityka przestrzenna gminy Koronowo została oparta na zasadzie koncentracji rozwoju osadniczego w obrębie istniejących struktur zurbanizowanych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie utrwalonych siedlisk rolnych. Miasto Koronowo jako główny ośrodek gminy stanowi priorytetowy obszar lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, co pozwala na maksymalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej. Taki kierunek rozwoju ogranicza procesy rozpraszania zabudowy, sprzyja utrzymaniu ładu przestrzennego i przeciwdziała niekontrolowanej suburbanizacji, szczególnie istotnej w rejonach o silnych powiązaniach z Bydgoszczą (np. Trzuszczyn, Wteln).

Na terenach wiejskich rozwój nowej zabudowy planowany jest głównie w sołectwach pełniących rolę lokalnych centrów obsługi mieszkańców, takich jak Mąkowsko, Wierzchucin Królewski czy Samociążek, gdzie istnieje podstawowa infrastruktura i dostęp do usług. Pozwala to na stopniowe uzupełnianie zabudowy w układach wiejskich bez nadmiernej presji na cenne grunty rolnicze i przyrodnicze, szczególnie w dolinie Brdy i w otoczeniu Zalewu Koronowskiego.

W zakresie transportu podstawą funkcjonowania gminy pozostaje sieć dróg powiatowych i gminnych, które zapewniają powiązania zewnętrzne z Bydgoszczą oraz wewnętrzne między sołectwami. Szczególne znaczenie mają ciągi komunikacyjne wzdłuż drogi krajowej nr 25 oraz drogi wojewódzkie nr 243 i 237, łączące gminę z większymi ośrodkami regionu. Zgodnie z ustaleniami Studium, w polityce przestrzennej podkreśla się potrzebę utrzymania i modernizacji infrastruktury drogowej oraz dostosowania układu transportowego do obsługi rosnącej mobilności mieszkańców, w tym ruchu turystycznego związanego z Zalewem Koronowskim.

7.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego

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

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

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

Zadanie	Nazwa zadania	Podmiot odpowiedzialny	Termin realizacji
2	Ochrona gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa przed zmianą na cele nierolnicze	Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi	realizacja ciągła
3	Utworzenie rezerwatów i parków kulturowych	Samorządy lokalne we współpracy ze Służbami Konserwatorskimi	do 2010 r.
8	Budowa drogi ekspresowej S-5	GDDKiA	do 2010 r.
14	Przebudowa drogi krajowej nr 25	GDDKiA	do 2010 r.
18	Przebudowa drogi krajowej nr 56 – budowa obwodnicy miasta – Koronowo	GDDKiA	po 2010 r.
37	Utworzenie rezerwatu biosfery na obszarze Borów Tucholskich, do którego zaliczona w projekcie została cała gmina Koronowo	Samorząd Województwa	do 2020 r.
38	Likwidacja źródeł zanieczyszczeń wód w zlewni Brdy	Samorządy lokalne i ich związki, Samorząd Województwa	do 2020 r.
39	Opracowanie Programu ochrony środowiska wraz z planem gospodarki odpadami dla obszaru województwa kujawsko-pomorskiego	Samorząd Województwa	do 2003 r.
40	Realizacja programu zwiększenia lesistości i zadrzewień w województwie kujawsko-pomorskim w latach 2001-2020	Samorządy lokalne Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Toruniu	do 2020 r.
46	Opracowanie i ustanowienie planów ochrony dla wszystkich rezerwatów przyrody	Wojewoda w porozumieniu z samorządami	do 2005 r.
47	Zachowanie korytarzy ekologicznych zapewniających ciągłość między obszarami prawnie chronionymi, w tym w dolinie Wisły i dolinie Noteci	Wojewoda w porozumieniu z samorządami	do 2010 r.
49	Realizacja obiektów małej retencji wód w szczególności w zlewniach Noteci, Wełny, Orli, Kamionki, Sępoleńki, Krówki	Samorządy Lokalne we współpracy z organami odpowiedzialnymi do spraw wód	do 2010 r.
50	Likwidacja składowisk odpadów stwarzających zagrożenia dla środowiska i rekultywacja nieczynnych składowisk odpadów	Samorządy lokalne przy wsparciu służb państwowych	do 2020 r.
53	Rewitalizacja historycznych układów urbanistycznych	Samorządy lokalne we współpracy z Wojewodą	po 2010 r.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY I MIASTA KORONOWO

85	Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 237: - remont nawierzchni - budowa obwodnicy wsi Mąkowarsko	ZDW	2003 – 2005 r. 2010 r.
111	Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 243: - remont mostu w Byszewie	ZDW	2005 r.
112	Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 244	ZDW	po 2010 r.
176	Budowa gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 300 mm Chetmża – Chetmno – Świecie – kierunek Bydgoszcz – Koronowo – Mroczka	PGNiG – ROP Gdańsk	II etap

Wymienione zadania zostały zaplanowane 18 lat wcześniej i większość z nich została już wykonana. Wszystkie wymienione wyżej cele te mają charakter nie inwestycyjny i nie wymagają wyznaczenia i zachowania rezerw terenów pod inwestycje. Obecnie trwają prace nad przyjęciem nowego, zaktualizowanego Planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego.

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

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

Tabela 8. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy oraz sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym gminy i miasta Koronowo

Art. 13b ust. 3 ustawy	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy	Sposób uwzględnienia
a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,	Rezerwat Przyrody: Bagno Głusza, Różanna Dęby im. Nadleśniczego Jana Rychlickiego; Krajeński Park Krajobrazowy; Obszar Chronionego Krajobrazu: Zalewu Koronowskiego, Doliny rzeki Sępolenki, Rynny Jezior Byszewskich; 46 pomników przyrody w tym 120 tworów przyrody; 47 użytków ekologicznych.	Uwzględniono w zakresie celów i zadań ochronnych form ochrony przyrody i krajobrazu poprzez dostosowanie granic stref planistycznych z wykorzystaniem geometrii tych obiektów oraz w zakresie profilu podstawowego i dodatkowego a także gminnych standardów urbanistycznych.
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,	W obszarze Doliny Brdy wyznaczono: - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat), - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat), - obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku: zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.	Obszary uwzględniono w strefach SO, SN, SK, SI, nie związanych z zabudową
c) obszary gruntów zmeliorowanych,	Gmina nie otrzymała danych przestrzennych w standardzie zgodnym z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ (Dz. U. 2020 poz. 1165)	Wyznaczenie stref planistycznych nie stoi w sprzeczności z możliwością dalszego funkcjonowania urządzeń melioracji wodnych oraz sieci rowów i drenów. W każdej ze stref istnieje możliwość lokalizowania terenów infrastruktury technicznej.
d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,	130 osuwisk i 2 tereny zagrożone ruchami masowymi w granicach doliny Brdy.	Obszary uwzględniono w strefach SO, SN.
e) strefy ochronne ujęć wody,	W gminie działa 20 stacji uzdatniania wody (SUW), zarządzanych przez ZGKiM	Włączono SUW do strefy infrastrukturalnej SI.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY I MIASTA KORONOWO

	w Koronowie. Główne ujęcie znajduje się w Koronowie przy ul. Tucholskiej 49. Południowa część gminy znajduje się w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej komunalnego ujęcia wody powierzchniowej „Czyżkówko” w Bydgoszczy, ujmującego wodę z rzeki Brdy.	W relacji do strefy ujęcia „Czyżkówko”, przy opracowaniu miejscowych planów na podstawie planu ogólnego obowiązują przepisy odrębne.
f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,	Nie występują	-
g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,	6 aktualnych obszarów i terenów górniczych w miejscowościach: Koronowo, Popielewo, Krąpiewo, Okole.	Obszary uwzględniono w strefach SG, SO zgonie z dzisiejszym zagospodarowaniem
h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,	18 złóż w miejscowościach: Gościeradz, Koronowo, Krąpiewo, Popielewo, Okole. Piaski i żwiry, torfy, surowce ilaste ceramiki budowlanej.	Obszary uwzględniono w strefach SW, SJ, SO, SG, SP zgonie z dzisiejszym zagospodarowaniem.
i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,	Nie występują	-
j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,	Zabytki wpisane do księgi A rejestru zabytków - 38 obiektów. Gminna ewidencja zabytków - 249 obiektów.	Dobór stref planistycznych oraz parametrów zabudowy zawartych w gminnych standardach urbanistycznych uwzględnia ochronę dominant krajobrazowych obiektów zabytkowych, nie narusza ich zabytkowego charakteru oraz zapewnia ochronę stref ekspozycji zabytków oraz osi widokowych.
k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,	Nie występują	-
l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,	Tereny zamknięte na podstawie decyzji Ministra Obrony: nie występują; Tereny zamknięte na podstawie decyzji Ministra Infrastruktury: na linii kolejowej 241.	Uwzględniono w strefie SK.
m) obszary ograniczonego użytkowania,	Nie występują	-
n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,	Nie występują	-
o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,	Nie występują	-
p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,	Nie występują	-
q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,	Na terenie gminy występują grunty rolne klas II, III, IIIa, IIIb oraz grunty leśne Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego "Lasy Państwowe",	W przypadku, gdy gmina przystąpi do sporządzenia planów miejscowych na podstawie planu ogólnego, znajdzie możliwość

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY I MIASTA KORONOWO

	podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).	uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Tylko w procedurze sporządzania miejscowych planów możliwe jest uzyskanie zgody lub odmowy w tym zakresie, zatem plan ogólny, poprzez swoje ustalenia, nie stoi na przeszkodzie przyszłym decyzjom gminy w tym zakresie. Grunty należące do PGL Lasy Państwowe zostały włączone do strefy otwartej.
r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,	Nie występują	-
s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.	Nie występują	-

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

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

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

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

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

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

7.5 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

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

Zgodnie z Uchwałą Nr LXI/851/2023 z dnia 25 września 2023 roku Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego przyjął audyt krajobrazowy dla województwa kujawsko-pomorskiego. Na terenie gminy Koronowo zidentyfikowano 43 krajobrazy, z których żaden nie uzyskał statusu krajobrazu priorytetowego. Jednak dla niektórych z nich audyt krajobrazowy formułuje rekomendacje i wnioski, ponieważ krajobrazy te położone są w całości lub częściowo na obszarach chronionych w rozumieniu art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Pod tym względem gmina ma złożoną strukturę na tle innych gmin objętych audytem. Wynika to z dużej powierzchni gminy obejmującej różne jednostki fizycznogeograficzne: pojezierze, dolinę Brdy, fragmenty Borów Tucholskich. Podtypów krajobrazu na terenie gminy znajduje się 12.

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

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

Rozwój przestrzenny gminy powinien zostać oparty o istniejące zasoby środowiska, które mają wysokie walory środowiskowe i krajobrazowe. Dalsze funkcjonowanie tych terenów w nie pogorszonym stanie – przede wszystkim dolin cieków wraz z biocenozami towarzyszącymi, podmokłości pomiędzy pagórkami oraz terenów leśnych jest gwarantem zachowania równowagi ekologicznej w regionie.

Na podstawie ekofizjografii do planu ogólnego gminy i miasta Koronowo można wskazać, że główne zagrożenia środowiskowe w najbliższych latach będą wynikały zarówno z rosnącej presji urbanizacyjnej, jak i intensywnego użytkowania rolniczego oraz turystycznego. Najważniejsze zagrożenia:

- Rozwój zabudowy mieszkaniowej i letniskowej, szczególnie wokół Zbiornika Koronowskiego i jezior (Pieczyska, Samociążek, Lucim), prowadzący do fragmentacji siedlisk przyrodniczych, uszczelniania gruntów i presji na lokalne ekosystemy
- Pogorszenie jakości powietrza, zwłaszcza w sezonie grzewczym (niska emisja z indywidualnych źródeł ciepła) oraz wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych (DK 25, DK 56, DW 243, DW 237, fragment S5)
- Zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych – związane z niedostatecznym stopniem skanalizowania niektórych wsi, stosowaniem nieszczelnych szamb, a także z presją turystyczną i rolnictwem (sptyw nawozów, środków ochrony roślin)
- Degradacja gleb w wyniku intensywnej gospodarki rolnej, a lokalnie także wskutek eksploatacji złóż, co prowadzi do trwałych przekształceń powierzchni ziemi oraz zwiększa ryzyko erozji, szczególnie na zboczach rynien subglacialnych i w dolinie Brdy
- Hałas komunikacyjny i przemysłowy – koncentrujący się przy głównych arteriach drogowych oraz w otoczeniu zakładów usługowych i przemysłowych w Koronowie oraz Stopce
- Presja turystyczna – intensyfikacja ruchu sezonowego i zabudowy letniskowej nad Zalewem Koronowskim powoduje wzrost ilości odpadów, zaśmiecanie przestrzeni i lokalne przeciążenie infrastruktury wodno-ściekowej
- Konflikty przestrzenne – szczególnie na styku obszarów zabudowy i terenów cennych przyrodniczo (dolina Brdy, rynny jezior byszewskich, kompleksy leśne Borów Tucholskich), co prowadzi do ryzyka fragmentacji korytarzy ekologicznych

Dalszy rozwój gminy Koronowo powinien być oparty na zasadzie zrównoważonego planowania przestrzennego, które z jednej strony umożliwi rozwój osadnictwa i turystyki, a z drugiej zagwarantuje ochronę zasobów naturalnych. Kluczowe będzie:

- wzmacnianie działań prośrodowiskowych (OZE, niskoemisyjne ogrzewanie, gospodarka obiegu zamkniętego),
- ochrona doliny Brdy i Zbiornika Koronowskiego jako głównych osi ekologicznych,
- racjonalne zarządzanie terenami rolnymi, szczególnie glebami o wysokiej klasie bonitacyjnej,
- lokalizacja nowej zabudowy głównie w sąsiedztwie już istniejących struktur osadniczych,
- kontrola intensywności ruchu turystycznego i rozwój infrastruktury kanalizacyjnej w rejonach rekreacyjnych.

Strategicznymi elementami środowiska przyrodniczego dla rozwoju Gminy Koronowo, są:

- dolina Brdy ze Zbiornikiem Koronowskim, pełniące funkcję korytarza ekologicznego o znaczeniu regionalnym, o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych,
- system rynnowy jezior Byszewskich wraz z krówką, pełniące funkcję korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- tereny podmokłe, łąki i torfowiska, zwłaszcza w dolinach rzecznych i na obrzeżach jezior,
- tereny zieleni wysokiej – tereny leśne i zadrzewione, zieleń urządzona;
- zróżnicowana rzeźba terenu;
- wysokie walory krajobrazowe i rekreacyjne, szczególnie w rejonach Zbiornika Koronowskiego i leśnych terenów wokół jezior.

Najcenniejsze tereny przyrodnicze – dolina Brdy ze Zbiornikiem Koronowskim, Krówka z systemem jezior rynnowych oraz kompleksy leśne, tereny podmokłe, pełnią funkcję korytarzy ekologicznych i ostoj bioróżnorodności. Wskazane obszary zapewniają retencję wód, regulację klimatu lokalnego oraz są kluczowe dla migracji fauny i flory. Ochrona tych terenów powinna być priorytetowa – ich zabudowa powinna być wykluczona lub podlegać bardzo restrykcyjnym ograniczeniom. Równie ważne są tereny zieleni miejskiej, obejmujące parki, skwery, zieleńce, zadrzewienia przyuliczne i obszary rekreacyjne. Stanowią one nie tylko elementy estetyczne, ale również pełnią funkcje ekologiczne, poprawiając jakość powietrza, redukując hałas oraz pełniąc rolę retencyjną dla wód opadowych. Dobrze zaplanowana zieleń miejska ma kluczowe znaczenie dla utrzymania bioróżnorodności w miastach oraz dla zapewnienia mieszkańcom odpowiedniej jakości życia. Wskazane tereny, budujące system przyrodniczy gminy, pełnią przede wszystkim funkcję środowiskotwórcze, ale również rekreacyjne.

Gmina Koronowo posiada wyjątkowe predyspozycje do rozwoju funkcji turystycznych i rekreacyjnych, szczególnie wokół Zbiornika Koronowskiego, doliny Brdy i licznych jezior. Istniejące walory przyrodnicze, krajobrazowe oraz dobra dostępność komunikacyjna sprawiają, że rozwija się tu turystyka wodna, rowerowa, piesza i wypoczynkowa. Należy jednak dążyć do rozwoju tej funkcji w sposób zrównoważony – przy ograniczeniu zabudowy wzdłuż linii brzegowej oraz poprawie gospodarki wodno-ściekowej, która jest kluczowa dla zachowania czystości wód i jakości środowiska.

Pomimo dynamicznego rozwoju funkcji osadniczej i turystycznej, gmina Koronowo posiada znaczne arealty gleb korzystnych dla produkcji rolniczej. Dominują gleby klas III i IV, co pozwala na prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej. Wskazane jest kontynuowanie działań ograniczających erozję gleb, wprowadzanie zadrzewień wzdłuż cieków i zbiorników oraz zachowanie śródpolnych oczek wodnych i miedz. Część gruntów rolnych może w przyszłości ulec odłogowaniu, co wiązać się będzie z sukcesją wtórną i przekształceniem terenów w łąki lub zakrzaczenia, sprzyjające retencji i bioróżnorodności. Przeznaczenie gruntów pod zabudowę powinno odbywać się z uwzględnieniem bonitacji gleb i ich wartości środowiskowej.

Tereny preferowane do lokalizacji funkcji związanych z pobytem ludzi powinny cechować się w szczególności korzystnymi warunkami gruntowo-wodnymi, topoklimatycznym i bioklimatycznym oraz brakiem ograniczeń wynikających z uwarunkowań przyrodniczych i środowiskowych w możliwości kształtowania zabudowy. Główny nacisk kładzie się na zagospodarowanie terenów już zabudowanych oraz obszarów rolnych, niezabudowanych,

które charakteryzują się dobrymi warunkami ekofizjograficznymi, a także zapewniają dostęp do infrastruktury. Ważne jest, aby rozwój zabudowy odbywał się w sposób zrównoważony, uwzględniający istniejące zasoby przyrodnicze.

Działalność produkcyjna i usługowa na terenie gminy skupia się głównie w Koronowie i jego bezpośrednich okolicach, gdzie istnieje odpowiednie uzbrojenie terenu i dostęp do sieci komunikacyjnej. Rozwój tej funkcji powinien odbywać się przede wszystkim poprzez kontynuację zagospodarowania terenów już zainwestowanych. Wymagana jest kontrola potencjalnych uciążliwości takich jak hałas, emisje czy odpady tak, by nie wpływały negatywnie na sąsiednie tereny mieszkaniowe czy cenne przyrodniczo. Inwestycje oddziałujące na środowisko powinny być lokalizowane w sposób zgodny z zasadami ochrony przyrody i przepisami prawa środowiskowego.

Dalszy rozwój gminy, szczególnie w zakresie funkcji osadniczych i infrastrukturalnych, powinien być ściśle podporządkowany istniejącym uwarunkowaniom przyrodniczym. Prawidłowe kształtowanie przestrzeni, w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju, umożliwi zachowanie zasobów środowiska w stanie niepogorszonym, a w niektórych przypadkach nawet przyczyni się do poprawy ich jakości, zwłaszcza na terenach o najwyższych walorach przyrodniczych. Obszary tworzą spójny układ przyrodniczy, który warunkuje stabilność lokalnych ekosystemów. Stanowią one również rezerwar różnorodności biologicznej oraz odgrywają kluczową rolę w łagodzeniu skutków zmian klimatu m.in. poprzez retencję wody, regulację temperatury i filtrację powietrza. Ochrona tych obszarów przed intensywną zabudową oraz zachowanie ich w stanie jak najbardziej naturalnym są kluczowe dla utrzymania równowagi ekologicznej w gminie. Potwierdzeniem ich znaczenia jest włączenie tych terenów w system obszarów chronionych.

Terenami o nieco mniejszym potencjale, jednak nadal pełniącymi funkcje przyrodnicze są: zieleń urządzona – zieleń miejska, zespoły parkowe, aleje drzew, zieleń cmentarna, pozostałe doliny cieków, oczka wodne oraz tereny podmokłe. Te elementy tworzą lokalne centra bioróżnorodności, poprawiają mikroklimat, przyczyniają się do zwiększenia retencji wód oraz stanowią ważne refugia dla fauny i flory. Zachowanie, ochrona i renaturalizacja takich siedlisk są niezbędne, aby zapewnić ciągłość powiązań przyrodniczych oraz zwiększyć odporność gminy na zmiany klimatyczne.

Na terenie gminy najważniejsze powiązania strukturalno-funkcjonalne realizowane są przez dolinę Brdy, system rynnowy jezior byszewskich oraz tereny leśne. Nie ulega wątpliwości, że zagospodarowanie tych terenów powinno być podporządkowane funkcji przyrodniczej poprzez ochronę przed antropopresją, zwłaszcza intensywnym zainwestowaniem.

Do obszarów, które powinny podlegać ochronie przed zmianą użytkowania należy zaliczyć tereny systemu przyrodniczego. Przepisy aktów regulujących funkcjonowanie obszarów chronionych powinny zostać szczegółowo przeanalizowane i w sposób odpowiedni uwzględnione podczas planowania inwestycji. Ograniczenia w zagospodarowaniu wynikają z pełnionych przez nie funkcji środowiskotwórczych. Wszelkie planowane inwestycje w ich pobliżu nie mogą zagrażać ich wartościom przyrodniczo-krajobrazowym. Ponadto należy mieć również na uwadze troskę o zachowanie istotnych siedlisk przyrodniczych występujących poza obszarami chronionymi prawnie, a także okazów flory i fauny objętych ochroną gatunkową.

Z uwagi na ochronę wód powierzchniowych i podziemnych należy zwiększyć retencję wodną na obszarze gminy poprzez ochronę wilgotnych siedlisk przed odwodnieniem, zachować w dolinach cieków i terenach nadjeziornych roślinność naturalną, jako ostoje rzadkich gatunków roślin i zwierząt oraz regulatorów wilgotności siedlisk i mikroklimatu, respektować zakres ochrony określony w pozwoleniach wodno-prawnych dla istniejących ujęć wód podziemnych, uporządkować gospodarkę wodno-ściekową, wprowadzać rozwiązania sprzyjające retencji miejskiej i krajobrazowej, kontrolować działalność rekreacyjną i żeglarską na akwenach pod kątem emisji zanieczyszczeń oraz rozwoju infrastruktury przystaniowej w sposób nieszkodzący ekosystemowi wodnemu.

Ograniczenia dotyczące udokumentowanych złóż surowców wiążą się ze sposobem zagospodarowania umożliwiającym podjęcie eksploatacji i zakazem zabudowy, wynikające z ustawy Prawo geologiczne i górnicze oraz ustawy Prawo ochrony środowiska.

W kwestii rolniczej przestrzeni produkcyjnej należy wyłączyć spod zabudowy niezwiązanej rolnictwem tereny o najwyższych walorach glebowych. Wskazane jest utrzymanie naturalnych i półnaturalnych enklaw przyrodniczych (miedze, skarpy, oczka wodne itp.). Gospodarka rolna powinna być prowadzona zgodnie z Kodeksem dobrej praktyki rolnej.

W kwestii gospodarki leśnej wskazane jest wprowadzenie nowych zalesień na gruntach zagrożonych erozją, o niskich klasach bonitacyjnych, z użyciem gatunków zwiększających odporność zbiorowisk leśnych na czynniki zewnętrzne, dostosowanych do składu gatunkowego danego siedliska, z wyłączeniem gleb organicznych i torfowisk, mających istotne znaczenie w kształtowaniu bioróżnorodności w gminie. W odniesieniu do lasów ochronnych w ich obrębie powinna być prowadzona odpowiednia gospodarka leśna, zapewniająca pełnienie funkcji ochronnej.

Na obszarze gminy znajdują się obiekty i obszary zabytkowe, a także stanowiska archeologiczne. W ich obrębie obowiązują wymogi ochrony konserwatorskiej ustalone w GEZ i mpzp. W przypadku obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków obowiązują rygory konserwatorskie oraz wymóg uzgadniania wszelkich prac z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

8. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

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

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

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

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

Obliczenia:

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

1) prognozowana liczba mieszkańców w 2044 r. = 22 003 * 5% = 23 103 mieszkańców

2) powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie w 2024 r. $PUM_0 = 701\,071\text{ m}^2$

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

Wg GUS: $P_0 = 30,4\text{ m}^2$; $P_{-10} = 24,1\text{ m}^2$; $P_{-20} = 21,4\text{ m}^2$

wariant 1 obliczenia: $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 43,0\text{ m}^2$;

wariant 2 obliczenia: $P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 39,4\text{ m}^2$

4) podstawienie do wzoru:

$$ZAP = 23\,103 - (701\,071 / 43,0) = 6\,799\text{ osoby}$$

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

9. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA

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

- Plansza 1 składająca się z 5 arkuszy - prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego gminy oraz granic działek ewidencyjnych w skali 1:16500 oraz strefa miasta w skali 1:5000,
- Plansza 2 składająca się z 5 arkuszy - prezentacja graficzna obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania rozwoju, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy w skali 1:16500 oraz strefa miasta w skali 1:5000.

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

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

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

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

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

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

10. ZESTAWIENIE GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

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

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SW

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SW - 4SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.0	60.0	16.0	30.0
5SW - 9SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.7	60.0	12.0	30.0
10SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.7	60.0	12.0	30.0
11SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.7	60.0	12.0	30.0
12SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.7	60.0	12.0	30.0
13SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.7	60.0	12.0	30.0
14SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	1.7	60.0	13.0	30.0
15SW - 22SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.7	60.0	12.0	30.0
23SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.0	60.0	16.0	30.0
24SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.7	60.0	12.0	30.0
25SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.0	60.0	20.0	30.0
26SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.0	80.0	15.0	20.0
27SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3.0	60.0	16.0	30.0
28SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.0	60.0	16.0	30.0
29SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.0	60.0	20.0	30.0
30SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.0	60.0	16.0	30.0
31SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.0	60.0	18.0	30.0
32SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3.0	80.0	15.0	20.0
33SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.0	80.0	15.0	20.0
34SW - 35SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren		1.7	60.0	12.0	30.0

[illegible]

62SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3.0	60.0	20.0	30.0
63SW - 64SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3.0	60.0	16.0	30.0
65SW - 68SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.7	60.0	12.0	30.0
69SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.7	60.0	12.0	30.0
70SW - 71SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.7	60.0	12.0	30.0
72SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.7	60.0	12.0	30.0
73SW - 80SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.7	60.0	12.0	30.0
81SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren wód, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1.2	60.0	12.0	30.0
82SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.8	60.0	12.0	30.0
83SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.7	60.0	12.0	30.0
84SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.2	60.0	11.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SJ

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SJ - 5SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
7SJ - 50SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
51SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1.2	60.0	11.0	30.0
52SJ - 61SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
62SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1.2	60.0	11.0	30.0
63SJ - 68SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
70SJ - 80SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
81SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji	1.2	60.0	11.0	30.0

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

771SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
772SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu	1.2	60.0	11.0	30.0
773SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
774SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	1.2	60.0	11.0	30.0
776SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1.2	60.0	11.0	30.0
777SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	1.5	60.0	11.0	30.0
778SJ - 782SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
783SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1.2	60.0	11.0	30.0
784SJ - 787SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
788SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1.2	60.0	11.0	30.0
789SJ - 794SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
795SJ - 796SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	60.0	12.0	30.0
797SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	12.0	30.0
798SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
799SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	60.0	12.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SZ

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SZ - 5SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	60.0	15.0	30.0
7SZ - 18SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	60.0	15.0	30.0
21SZ - 53SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	60.0	15.0	30.0

[illegible]

[illegible]

820SZ - 834SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	60.0	15.0	30.0
837SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	60.0	15.0	30.0
839SZ - 843SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	60.0	15.0	30.0
846SZ - 850SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	60.0	15.0	30.0
851SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0
852SZ - 881SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	60.0	15.0	30.0
883SZ - 885SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	60.0	15.0	30.0
887SZ - 890SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	60.0	15.0	30.0
891SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0
892SZ - 898SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	60.0	15.0	30.0
900SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej	1.2	60.0	15.0	30.0
901SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	60.0	15.0	30.0
902SZ - 904SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	60.0	11.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SU

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	2.0	50.0	15.0	30.0
2SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	35.0	30.0

3SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	18.0	30.0
4SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	11.0	30.0
5SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	12.0	30.0
6SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	1.5	60.0	11.0	30.0
7SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	20.0	30.0
8SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	1.5	60.0	11.0	30.0
9SU - 12SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	11.0	30.0
13SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	12.0	30.0
14SU - 22SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	11.0	30.0
24SU - 25SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	11.0	30.0
27SU - 28SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	11.0	30.0
29SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	13.0	30.0
30SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	40.0	30.0
31SU - 33SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	11.0	30.0
34SU - 35SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	30.0	30.0
36SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	2.0	50.0	15.0	30.0
39SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	50.0	15.0	30.0
40SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	50.0	30.0	30.0
41SU - 42SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	50.0	15.0	30.0
43SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	50.0	45.0	30.0
44SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren zieleni naturalnej	1.5	60.0	11.0	30.0

45SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren wód, teren zieleni naturalnej	1.5	60.0	11.0	30.0
46SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	11.0	30.0
47SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	60.0	8.0	25.0
48SU - 53SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	11.0	30.0
54SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	12.0	30.0
55SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	50.0	35.0	30.0
56SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	50.0	20.0	30.0
57SU - 58SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	50.0	15.0	30.0
59SU - 60SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	11.0	30.0
61SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	12.0	30.0
62SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	13.0	30.0
63SU - 70SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	11.0	30.0
72SU - 73SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	11.0	30.0
74SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	20.0	30.0
83SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	2.0	50.0	15.0	30.0
84SU - 85SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	50.0	15.0	30.0
86SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.0	80.0	12.0	20.0
87SU - 89SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	50.0	15.0	30.0
91SU - 92SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	11.0	30.0
93SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	17.0	30.0
94SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	60.0	10.0	10.0

95SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	31.0	30.0
96SU - 97SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	11.0	30.0
98SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej	1.5	60.0	11.0	30.0
99SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	11.0	30.0
100SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	50.0	15.0	30.0
102SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	11.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SH

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SH	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren usług	2.0	50.0	12.0	15.0
2SH	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren usług	1.5	60.0	15.0	30.0
3SH	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren usług	2.0	50.0	12.0	15.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SP

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	12.0	20.0
2SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	15.0	20.0
3SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	20.0	20.0
4SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	14.0	20.0
5SP - 6SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	12.0	20.0
7SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.5	80.0	25.0	20.0
8SP - 9SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	12.0	20.0
10SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury	teren usług	2.5	80.0	20.0	20.0

	technicznej					
11SP - 13SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	12.0	20.0
14SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.5	80.0	20.0	20.0
15SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	15.0	20.0
16SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	12.0	20.0
17SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.5	80.0	60.0	20.0
18SP - 19SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.5	80.0	20.0	20.0
20SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.4	80.0	11.0	20.0
21SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	12.0	20.0
22SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.5	60.0	11.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SR

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SR - 11SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	15.0	30.0
12SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	1.5	50.0	15.0	30.0
13SR - 15SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	15.0	30.0
16SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	50.0	25.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SI

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SI - 14SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych					20.0
15SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług				20.0
16SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych					20.0
17SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren lasu, teren produkcji, teren usług, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren				20.0

		zieleni urządzonej	
18SI - 20SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych		20.0
21SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	20.0
22SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych		20.0
23SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług	20.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SN

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SN - 2SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
3SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji				50.0
4SN - 8SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
9SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				50.0
10SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji				50.0
11SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług handlu detalicznego, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				50.0
12SN - 18SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
19SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren usług edukacji, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				50.0
20SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
21SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej				50.0
22SN - 26SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
27SN - 28SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej				50.0
29SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej				50.0

30SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren zieleni naturalnej	50.0
31SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług edukacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług sportu i rekreacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej	50.0
32SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		50.0
33SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren zieleni naturalnej	50.0
34SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	50.0
35SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren zieleni naturalnej	50.0
37SN - 39SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		50.0
40SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	50.0
41SN - 44SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		50.0
45SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	50.0
46SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		50.0
47SN - 48SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50.0
49SN - 56SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		50.0
57SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji	50.0
58SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług edukacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej	50.0
59SN - 65SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		50.0
66SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren zieleni naturalnej	50.0
67SN - 70SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		50.0
71SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	50.0

72SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	50.0
73SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50.0
74SN - 75SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		50.0
76SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	50.0
77SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług handlu detalicznego, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	50.0
78SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	50.0
80SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	80.0
81SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren usług edukacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	80.0
82SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren usług gastronomii, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	50.0
83SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	50.0
84SN - 86SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	50.0
87SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		80.0
88SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	80.0
89SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		80.0
90SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii	50.0
91SN - 97SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		80.0
98SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	1.7 60.0 12.0	80.0
99SN - 101SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		80.0
102SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren	teren zieleni naturalnej, teren lasu	80.0

	infrastruktury technicznej	
103SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	80.0
104SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	50.0
105SN - 107SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	80.0
108SN - 109SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	50.0
110SN - 113SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	80.0
114SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług turystyki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SC

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SC - 3SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					30.0
4SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego				30.0
5SC - 6SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					30.0
7SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego				30.0
8SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					30.0
9SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego				30.0
10SC - 11SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SG

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SG - 2SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
3SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu				
4SG - 5SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SO

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
2SO - 3SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej				
4SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej				
5SO - 7SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej				
8SO - 9SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wodnej				
11SO - 12SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
13SO - 15SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej				
16SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
17SO - 18SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej				
22SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
25SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej				
26SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
27SO - 29SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej				
30SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
31SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej				
34SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
36SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej				
39SO - 40SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej				
41SO - 47SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
48SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren	teren zieleni urządzonej				

[illegible]

[illegible]

	ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
126SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej
127SO - 130SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
131SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej
132SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
134SO - 137SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
141SO - 142SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
144SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej
145SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej
146SO - 149SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
151SO - 153SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
155SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej
157SO - 158SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej
159SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
160SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej
161SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
162SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej
163SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SK

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SK - 16SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					

17SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej
18SK - 19SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren lasu, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług turystyki, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej
20SK	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	