

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY MIASTO WĄBRZEŻNO



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY MIASTO WĄBRZEŻNO
sporządzone na podstawie art. 13h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538)

Zespół autorski Planu ogólnego Gminy Miasto Wąbrzeźno
Jakub Makarewicz – główny projektant

Daria Sadowska
Paulina Matecka
dr Tomasz Giętkowski
Krzysztof Kwiatkowski
Grzegorz Górniak
Dawid Sekuła
Karol Tomczyk
Antoni Dziełek
Anna Piwowarczyk

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	20
7.	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B	23
7.1	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	23
7.2	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego..	26
7.3	Uwarunkowania wynikające ze obecności obiektów i obszarów znajdujących się na obszarze gminy.....	28
7.4	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	30
7.5	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe .	31
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.)	32
8.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	34
9.	CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA.....	36
10.	ZESTAWIENIE GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH	38

1. INFORMACJE O PLANIE OGÓLNYM GMINY

- Plan ogólny gminy to nowy dokument, który zastępuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązuje on na terenie całej gminy. Gmina musi go posiadać, by móc realizować politykę przestrzenną.
- Plan ogólny gminy to element mapy stref planistycznych w Polsce. Dzięki temu, że każda gmina sporządza swój plan ogólny według tych samych reguł, możliwe będzie zestawienie wszystkich planów w kraju na jednej wspólnej mapie. Będzie to fundament rozwoju planowania przestrzennego w skali całego kraju, jakiego dotychczas nie było.
- Plan ogólny wprowadza podział całej gminy na strefy planistyczne. Pokazuje on, jakie części gminy są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (stały pobyt ludzi), usługi czy działalności gospodarcze (produkcja) lub zieleni i rekreacja.
- Plan ogólny nie pozwala jeszcze na budowę budynków, nie określa ich architektonicznych parametrów. Decyduje jedynie, czy można zaplanować zabudowę i jakiego rodzaju może to być zabudowa.
- Każda strefa ma przypisane tereny o różnym przeznaczeniu, np. mieszkalnym, usługowym, gospodarczym, komunikacyjnym, rolniczym, leśnym itp. Dzięki temu wiadomo, jakie tereny mogą się pojawić później w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- Położenie działki w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową (SW, SJ, SZ) nie oznacza, że wszędzie będą mogły być realizowane budynki. Poza terenem zabudowy w strefie muszą się znaleźć jeszcze inne tereny, np.: komunikacji, zieleni, infrastruktury. Plan ogólny nie określa proporcji tych terenów w strefie, zrobi to dopiero miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- 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.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY MIASTO WĄBRZEŻNO

- Złożenie wniosku lub uwagi do planu ogólnego nie oznacza ich automatycznego uwzględnienia. Ustalenia planu muszą wynikać z całościowej analizy uwarunkowań przestrzennych, społecznych i gospodarczych gminy, a wyznaczenie stref planistycznych odbywa się z uwzględnieniem rzeczywistego zapotrzebowania na rozwój zabudowy i racjonalnego gospodarowania przestrzenią w gminie.

2. WSTĘP

Obowiązek uchwalenia planu ogólnego gminy wynika z treści ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu nadanym w 2023 r. ze zmianami, w której ustalono, że obowiązujące dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna, 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. Przeznaczenie terenów w nowo uchwalanych miejscowych planach będzie musiało mieścić się w przeznaczeniu określonym w profilu funkcjonalnym strefy.

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.

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

Część normatywna planu ogólnego dotyczy najważniejszych ustaleń w zakresie strefowania obszaru gminy oraz ustalania granicznych warunków realizacji inwestycji w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w gminnych standardach urbanistycznych. 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	dotatkowy
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 MIASTO WĄBRZEŻNO

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

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

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

W planie ogólnym Gminy Miasto Wąbrzeźno wyznaczono łącznie 188 stref planistycznych, obejmujących teren całego miasta. Strefy naśladują przeznaczenia terenów określone w studium oraz w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 2: Zestawienie statystyczne stref planistycznych w planie ogólnym Gminy Miasto Wąbrzeźno

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Ilość wydziałów	Powierzchnia całkowita	
				[ha]	[%]
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	56	98.4152	11.54
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	56	336.5640	39.46
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	-	-	-
4	SU	strefa usługowa	34	38.0382	4.46
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	-	-	-
6	SP	strefa gospodarcza	17	158.6267	18.60
7	SR	strefa produkcji rolniczej	-	-	-
8	SI	strefa infrastrukturalna	5	7.7795	0.91
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	7	139.2531	16.32
10	SC	strefa cmentarzy	2	3.9073	0.46
11	SG	strefa górnictwa	-	-	-
12	SO	strefa otwarta	5	47.0116	5.51
13	SK	strefa komunikacyjna	6	23.4225	2.75

Strefa SW wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinną w Wąbrzeźnie obejmuje zasadniczy zespół zabudowy śródmiejskiej, którego geneza sięga średniowiecznej lokacji miasta. Jej struktura oparta jest na prostokątnym rynku z siatką ulicznych kwartałów, do dziś czytelnych w układzie przestrzennym. Centralnym punktem strefy pozostaje zespół zabudowy przyrynkowej, ukształtowany pomiędzy ulicami Wolności, 1 Maja, Matejki i Chełmińską. W jego obrębie skupiają się budynki kamieniczne o funkcjach handlowo-usługowych w parterach i mieszkaniowych na wyższych kondygnacjach, co stanowi klasyczny przykład zabudowy wielofunkcyjnej typowej dla małych miast ziemi chełmińskiej.

Drugim ważnym zespołem w obrębie strefy SW jest ciąg zabudowy wzdłuż ulicy Żeromskiego i Hallera, prowadzący ku terenom przemysłowym. Tutaj wielofunkcyjność przejawia się w zestawieniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z obiektami o funkcjach rzemieślniczych i usługowych, powstałych głównie w XIX i XX wieku. Równoległe wzdłuż ulicy Dąbrowskiego wykształcił się zespół zwartej zabudowy miejskiej, łączący funkcje mieszkaniowe z handlem lokalnym i punktowymi usługami publicznymi oraz dojazdem do zespołu zabudowy firmy Ergis w kompleksie produkcyjnym.

Warto zwrócić uwagę na historyczny rozwój tych zespołów – początkowo koncentrujących się wokół rynku i głównych traktów wychodzących z miasta (ul. Żwirki i Wigury, ul. Wojciecha Kętrzyńskiego), a następnie rozciągających się w kierunku peryferii wraz z napływem nowych funkcji usługowych, magazynowych i usługowych. Tak ukształtowana strefa SW nie tylko odzwierciedla wielowiekową ewolucję Wąbrzeźna, ale też do dziś pełni rolę rdzenia urbanistycznego – miejsca kumulacji życia społecznego, handlu i administracji.

Szczególne znaczenie mają nowe tereny lokalizowane w rejonie ulicy Żwirki i Wigury. Obszar ten położony poza zwartym historycznym centrum, stanowi zaplecze rozwojowe miasta i pozwala na wprowadzanie funkcji usługowych oraz mieszkaniowych w układzie bardziej elastycznym

niż w śródmieściu, po zmianie obowiązującego miejscowego planu, który w tym miejscu przewiduje cmentarz. Ulica Żwirki i Wigury, będąca istotnym odcinkiem łączącym osiedla mieszkaniowe z głównym układem komunikacyjnym, tworzy dogodną przestrzeń dla lokowania usług codziennych, obiektów handlowych i zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności.

Proces ten jest zgodny z obserwowanymi trendami urbanistycznymi w mniejszych ośrodkach regionalnych – nowe obszary wielofunkcyjne wyznacza się przy ulicach o dobrej dostępności transportowej, które jednocześnie nie obciążają historycznego centrum. W tym kontekście rejon ul. Żwirki i Wigury pełni rolę strefy równoważącej rozwój, uzupełniającej dotychczasowe zespoły zabudowy śródmiejskiej.

Drugim kierunkiem przekształceń są dogęszczenia zabudowy wielorodzinnej wzdłuż ul. 1 Maja, gdzie na wolnych działkach oraz w przerwach między istniejącymi kwartałami powstają nowe budynki o funkcjach usługowo-mieszkaniowych. Wprowadzenie zabudowy w tym rejonie wzmacnia ciągłość ulicznej pierzei i podnosi intensywność wykorzystania przestrzeni w bezpośrednim sąsiedztwie rynku.

Strefa SJ strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodziną jest w Wąbrzeźnie największą pod względem powierzchni jednostką funkcjonalno-przestrzenną miasta i dobrze odzwierciedla jego ewolucję urbanistyczną od XIX wieku po czasy współczesne. Jej geneza wiąże się z rozwojem osiedli peryferyjnych osiedla Tysiąclecia, Ptasiego, które narastały wokół historycznego centrum, wzdłuż głównych dróg wychodzących z miasta.

Najstarsze zespoły zabudowy jednorodzinnej ukształtowały się wzdłuż ulic Chętmińskiej i Grudziądzkiej, gdzie jeszcze w XIX wieku zaczęły powstawać domy o charakterze willowym, lokowane w bezpośrednim sąsiedztwie śródmieścia. Rozproszone początkowo budynki tworzyły ciągi zabudowy ulicowej, z czasem uzupełniane o kolejne działki. Ten historyczny układ przedmieść w dużej mierze zachował się do dziś, a pierwotne domy parterowe i piętrowe stanowią czytelny element krajobrazu kulturowego.

Druga faza rozwoju strefy SJ przypada na okres międzywojenny i lata powojenne, kiedy to w rejonie ulicy Żwirki i Wigury, ulicy 11 Listopada oraz wzdłuż ulicy Dąbrowskiego pojawiły się zespoły zabudowy jednorodzinnej o bardziej regularnym układzie ulic. Tworzone w oparciu o prostą siatkę dróg osiedlowych, charakteryzują się działkami o powtarzalnych szerokościach frontów i typowych budynkach wolnostojących.

Najmłodsze obszary strefy SJ rozwijały się od lat 80. XX wieku na północnych i wschodnich obrzeżach miasta – w rejonie ulicy Kwiatowej, ulicy Akacyjnej i ulicy Pod Młynik, Mikołaja z Ryńska. Tutaj dominuje zabudowa jednorodzinna o niższej intensywności z dużym udziałem zieleni, stanowiąca współczesne przedmieścia, z potencjałem rozwojowym w zakresie dalszej rozbudowy.

Strefa SJ w Wąbrzeźnie to zapis kolejnych etapów urbanizacji – od dziewiętnastowiecznych przedmieść o charakterze ulicowym, przez regularne zespoły osiedli międzywojennych i powojennych, po współczesne kwartały domów jednorodzinnych na obrzeżach. Jej zróżnicowana struktura świadczy o wielofazowym rozwoju miasta i powinna być traktowana jako istotny element tożsamości urbanistycznej, wymagający ochrony historycznych układów oraz świadomego kształtowania nowych uzupełnień.

W strefie SJ największe rezerwy terenowe pod dalszy rozwój Wąbrzeźna zlokalizowane są przede wszystkim na północnych i południowo-wschodnich obrzeżach miasta, gdzie układ komunikacyjny został już zorganizowany, a zabudowa jest nieciągła. Najistotniejsze obszary rezerw znajdują się:

- na północ od ulicy Żwirki i Wigury i Wiśniowej - to tereny o czytelnym układzie działek i drogowych podziałów, gdzie istnieje możliwość sukcesywnego dogęszczania zabudowy. Dotychczasowe inwestycje powstawały tu etapowo, pozostawiając duże enklawy wolnych gruntów pomiędzy wybudowanymi domami;
- wzdłuż ulicy Szlachcickowskiego, Tischnera, Reymonta na wschodnich peryferiach – gdzie pozostały pojedyncze budynki zagrodowe i dominują jeszcze niezabudowane działki rolne, stopniowo przekształcane w tereny budowlane. Obszar ten cechuje się dobrym powiązaniem z ul. Kętrzyńskiego, a więc z jednym z głównych wylotów z miasta;
- na południowym skraju miasta, w rejonie ulicy Modrzewiowa i Wierzbowa – gdzie rozplanowano już układ drogowy, ale zabudowa pojawia się dopiero punktowo. Ten fragment charakteryzuje się największą ciągłością wolnych gruntów i może stanowić docelową strefę powiększania zasobów mieszkaniowych;
- w zachodniej części miasta – rejon Jeziornej i Chętmińskiej.

Strefą SU usługowa w Wąbrzeźnie objęto przede wszystkim tereny przeznaczone pod funkcje oświaty, kultury, administracji oraz ochrony zdrowia. Należą do nich m.in. zespoły zabudowy szkolnej przy ulicy Wolności i ulicy Tysiąclecia, budynki użyteczności publicznej przy ulicy Wolności, a także obiekty opieki zdrowotnej. Tereny te, zgodnie z obowiązującymi przepisami, podlegają szczególnym rygorom w zakresie ochrony akustycznej i sanitarnej, wynikającym z charakteru prowadzonych tu działalności. Istotne jest, że nie wiążą się one ze statym pobytem ludności, lecz z czasowym użytkowaniem przestrzeni przez uczniów, pacjentów czy osoby korzystające z usług administracyjnych i kulturalnych.

W ramach tej strefy wyznaczono także obszary o funkcji usług, zlokalizowane głównie wzdłuż ciągów komunikacyjnych o znaczeniu ponadlokalnym – przy ulicy Wolności oraz ulicy Grudziądzkiej. Tu koncentruje się zabudowa o charakterze handlowym i usługowym, która stanowi naturalne uzupełnienie funkcji mieszkaniowych i śródmiejskich.

Podobnie jak w dotychczasowych dokumentach planistycznych, istotnym elementem polityki przestrzennej miasta pozostaje możliwość wyznaczania terenów usługowych także na obrzeżach. Odpowiednikiem takiego rozwiązania są dziś wskazane w Wąbrzeźnie rezerwy pod funkcje usługowe w sąsiedztwie głównych tras wyjazdowych. Mają one służyć lokalizacji obiektów o charakterze magazynowo-składowym, logistycznym czy produkcyjno-usługowym, które wymagają większych powierzchni.

Strefa SP gospodarcza w Wąbrzeźnie obejmuje istniejące zespoły zabudowy przemysłowej i usługowo-produkcyjnej, które kształtują się głównie w centralnej, południowej i zachodniej części miasta. Wyznaczenie tej strefy nie wiąże się z istotnymi zmianami w stosunku do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ani w stosunku do polityki przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Najważniejsze ogniska zabudowy gospodarczej zlokalizowane są wzdłuż ulic wylotowych, gdzie funkcjonują zakłady o charakterze produkcyjnym i przetwórczym, a także mniejsze obiekty o charakterze rzemieślniczym i magazynowym. W południowo-wschodniej części Wąbrzeźna zachowały się również mniejsze zespoły zabudowy warsztatowej i składowej, które dopełniają

strukturę strefy SP. Łącznie tworzą one policentryczny układ, w którym dominują istniejące, dobrze skomunikowane tereny, bez konieczności wyznaczania nowych dużych obszarów inwestycyjnych.

Zagęszczenie zagospodarowania strefy rzędu 60% świadczy o dużej dojrzałości tych terenów i ich historycznym rozwoju – wiele zakładów powstawało w okresie powojennym, w czasie, gdy dominowała tendencja do maksymalnego wykorzystania przestrzeni przemysłowych. Z urbanistycznego punktu widzenia taki poziom intensywności oznacza, że dalsze inwestycje w tej strefie muszą przyjmować charakter modernizacji i przebudowy istniejących obiektów, a nie ekstensywnego rozwoju przestrzennego. Jej rozwój powinien koncentrować się na zwiększaniu efektywności wykorzystania istniejących terenów objętych planami miejscowymi, rewitalizacji starszych hal oraz poprawie jakości infrastruktury transportowej i energetycznej, co pozwoli utrzymać konkurencyjność gospodarki lokalnej bez potrzeby znaczącej ekspansji terenowej.

Strefa SN zieleni i rekreacji w Wąbrzeźnie odgrywa szczególną rolę dzięki powiązaniu terenów zielonych z układem jezior, które od wieków stanowią dominantę krajobrazową miasta. Najważniejsze znaczenie mają tereny sportowo-rekreacyjne zlokalizowane nad Jeziorem Zamkowym i Frydek, gdzie powstały przestrzenie służące wypoczynkowi mieszkańców oraz organizacji wydarzeń sportowych i kulturalnych. Rejon plaży miejskiej nad Jeziorem Zamkowym, położony w bezpośrednim sąsiedztwie centrum i ulicy Grudziądzkiej, to przykład przekształcenia naturalnych walorów przyrodniczych w ogólnodostępną przestrzeń rekreacyjną o znaczeniu ponadlokalnym.

Równie istotne są tereny nad Jeziorem Zamkowym, których położenie w sąsiedztwie historycznego układu urbanistycznego sprzyja rozwojowi funkcji kulturalnych, takich jak koncerty, spektakle plenerowe czy wydarzenia historyczno-edukacyjne nawiązujące do dziejów miasta i jego średniowiecznych tradycji. Z kolei obszary wokół Jeziora Sicieńskiego posiadają predyspozycje do wykorzystania w formie bardziej kameralnej rekreacji, np. tras spacerowych i rowerowych, uzupełniających ofertę aktywności rodzinnej.

Włączenie jezior w strukturę strefy zieleni i rekreacji pozwala na tworzenie zintegrowanego systemu przestrzeni publicznych, w którym sport i kultura przenikają się, stanowiąc wspólną wartość dla mieszkańców i turystów. Tego rodzaju podejście wzmacnia potencjał Wąbrzeźna jako ośrodka lokalnego, oferującego nie tylko podstawowe funkcje usługowe, ale również atrakcyjną przestrzeń spędzania czasu wolnego o wysokiej jakości krajobrazowej. Dzięki zapisom planu ogólnego jeziora Wąbrzeźna stają się osią rozwoju sportu i kultury w mieście – od rekreacji wodnej i wydarzeń plenerowych przez funkcje kulturalno-historyczne nad Jeziorem Zamkowym, po rekreację codzienną wokół Jeziora Frydek. To model równowagi pomiędzy ochroną przyrody a aktywnym wykorzystaniem przestrzeni, charakterystyczny dla nowoczesnego planowania urbanistycznego.

Strefa SK komunikacyjna w Wąbrzeźnie została wyznaczona w oparciu o istniejący układ infrastruktury transportowej o znaczeniu ponadlokalnym. Obejmuje ona przede wszystkim tereny kolejowe związane z linią kolejową Toruń–Olsztyn, która zapewnia powiązania miasta zarówno z ośrodkami wojewódzkimi, jak i z siecią transportową regionu. W granicach strefy znalazł się także teren stacji kolejowej Wąbrzeźno wraz z zapleczem torowym, co wskazuje na jej istotną rolę w obsłudze pasażerskiej i potencjalnych przewozach towarowych.

Integralnym elementem strefy SK są również drogi wojewódzkie, w tym przede wszystkim droga wojewódzka nr 534 prowadząca w kierunku Golubia-Dobrzynia i Grudziądza, a także droga

województwa nr 548 łącząca Wąbrzeźno z Chełmnem. Drogi te, należące do klasy drogi głównej oraz drogi głównej ruchu przyspieszonego, pełnią kluczową funkcję w systemie transportowym miasta i gminy, umożliwiając sprawne powiązania z siecią autostrady A1, która biegnie w odległości około 20 km od miasta, zapewniając dostęp do krajowych i międzynarodowych korytarzy transportowych.

Strefa SC cmentarzy w Wąbrzeźnie obejmuje wyodrębnione zespoły o charakterze sakralnym i sepulkralnym, które stanowią ważny element struktury urbanistycznej i kulturowej miasta. Największym obiektem w tej strefie jest cmentarz parafialny przy ul. Chełmińskiej, który do dziś pełni funkcję głównej nekropolii miejskiej. Jego układ z historycznymi alejami i starodrzewem nadaje mu charakter parku pamięci i jednocześnie wpisuje się w system zieleni miasta. Drugim obiektem jest Stary Cmentarz, pozostawiony w planie ogólnym w dzisiejszym kształcie.

Na terenie miasta Wąbrzeźna nie wyznacza się terenów w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową ani w strefie produkcji rolniczej, ponieważ takie funkcje nie odpowiadają miejskiemu charakterowi jednostki osadniczej. Historycznie Wąbrzeźno rozwijało się jako ośrodek miejski o strukturze lokacyjnej z wyraźnym centrum, otoczony przez zwarte kwartały zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Funkcje zagrodowe, związane z prowadzeniem gospodarstw rolnych, kształtowały się na terenach wiejskich gminy otaczającej miasto i tam mają naturalne warunki do kontynuacji – zarówno pod względem przestrzennym, jak i funkcjonalnym na terenie gminy Ryńsk.

W obrębie miasta nie występują rozległe grunty rolne ani układy osadnictwa o charakterze wiejskim, które mogłyby uzasadniać wyznaczenie zabudowy zagrodowej. Zabudowa miejska opiera się na strukturze mieszkaniowej (strefa SJ), śródmiejskiej wielofunkcyjnej (strefa SW), usługowej (SU) oraz zieleni i rekreacji (SN), natomiast funkcje rolnicze są ograniczone i pełnią wyłącznie rolę użytków o przeznaczeniu przejściowym.

Brak wyznaczenia strefy produkcji rolniczej na terenie miasta jest spójny z kierunkami polityki przestrzennej określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąbrzeźno – dokument ten wskazuje, że funkcje rolnicze i zagrodowe powinny być lokalizowane na obszarach wiejskich gminy, a nie w granicach administracyjnych miasta. Takie rozwiązanie eliminuje potencjalne konflikty przestrzenne pomiędzy intensywną zabudową miejską a działalnością rolniczą (emisje zapachowe, hałas, transport gospodarczy), a jednocześnie pozwala skoncentrować rozwój Wąbrzeźna na funkcjach miejskich: mieszkaniowych, usługowych, kulturalnych i rekreacyjnych. Odstąpienie od wyznaczania zabudowy zagrodowej i stref produkcji rolniczej w granicach miasta Wąbrzeźna wynika z jego typowo miejskiego charakteru i braku uwarunkowań przestrzennych dla takich funkcji. Ich lokalizacja powinna pozostać domeną gmin okolicznych, podczas gdy miasto koncentruje się na funkcjach usługowych i społecznych właściwych ośrodkowi miejskiego typu.

Na terenie miasta Wąbrzeźna odstąpiono od wyznaczania stref przeznaczonych pod lokalizację obiektów handlu wielkopowierzchniowego. Wynika to zarówno z uwarunkowań przestrzennych, jak i funkcjonalnych miasta. Wąbrzeźno posiada strukturę ośrodka lokalnego, w którym rynek, ulice śródmiejskie (Wolności, 1 Maja, Grudziądzka, Chełmińska) oraz mniejsze ciągi handlowe (Smart Park) zaspokajają potrzeby mieszkańców w zakresie handlu i usług. Funkcja ta realizowana jest poprzez sieć średnich i małych sklepów oraz usług towarzyszących, które harmonijnie wpisują się w tkankę miejską i wspierają utrzymanie atrakcyjności centrum. Z punktu widzenia

urbanistycznego miasto nie dysponuje terenami, które mogłyby być przeznaczone na obiekty o charakterze wielkopowierzchniowym (np. centra handlowe o skali regionalnej). Brak jest również popytu demograficznego i gospodarczego, który uzasadniałby lokalizację tego typu inwestycji – Wąbrzeźno nie pełni roli ponadlokalnego ośrodka handlowego, a jego zasięg oddziaływania ogranicza się do powiatu. Dlatego potencjał rozwoju funkcji handlowych skupia się na usługach detalicznych i obiektach średniej skali, które odpowiadają faktycznym potrzebom społeczności. Odstąpienie od planowania handlu wielkopowierzchniowego pozwala uniknąć negatywnych skutków przestrzennych i gospodarczych – przede wszystkim degradacji śródmieścia i odpływu ruchu z rejonu rynku oraz tradycyjnych ulic handlowych. Dzięki temu polityka przestrzenna miasta wspiera lokalnych przedsiębiorców i utrzymuje zrównoważony charakter struktury funkcjonalnej.

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

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

W planie ogólnym Gminy Miasto Wąbrzeźno wyznaczono strefy planistyczne w oparciu o aktualne ich zagospodarowanie i użytkowanie jak i planowane przeznaczenie terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Oprócz istniejącego zagospodarowania wzięto pod uwagę odpowiadające im tereny niezainwestowane w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także luki w zespołach zabudowy w obrębie danej strefy.

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

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

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

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

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

Na podstawie wzoru zawartego w §3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758 ze zm.) wyliczono, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyniesie ZAP = 2467 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 119% 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 brak wyznaczony stref z zabudową zagrodową oraz 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 minimalna. Dodatkowo, obserwowane odchodzenie ludności od prowadzenia tradycyjnej gospodarki indywidualnej sprawia, że zapotrzebowanie na nowe siedliska rolnicze praktycznie nie występuje. W konsekwencji, tereny zagród o najmniejszej szansie rozwojowej w kierunku rolnictwa oraz te, które już w swojej działalności odstąpiły od kontynuacji indywidualnej gospodarki rolnej umieszczono w strefie SJ (z zabudowa jednorodzinną) umożliwiając zachowanie substancji budowlanej przy jednoczesnym zmianie profilu działalności na pozarolniczą. Natomiast szeroko dopuszcza się w planie rozbudowę istniejących siedlisk rolniczych.

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

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

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

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 57%), co pozwoliło uzyskać maksymalną dostępną powierzchnię zabudowy w ramach zidentyfikowanych terenów niezabudowanych (około 435 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

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY MIASTO WĄBRZEŻNO

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 użytkowej mieszkania na 1 osobę w gminie.

Tabela 3: Chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie w mieście Wąbrzeźnie

Powierzchnia terenów mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz tym luk w zabudowie w strefach planistycznych	Szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań w terenach mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz tym luk w zabudowie w strefach planistycznych z uwzględnieniem lokalnej intensywności zabudowy	Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców	Procent zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie
[ha]	[m ²]	[osoby]	[%]
435,44	79 763	2900	118

Tabela 4: Chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie w mieście Wąbrzeźnie 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 jednorodziną - SJ	1552	0	0	1552
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną - SW	1349	0	0	1349
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową zagrodową - SZ	0	0	0	0
RAZEM	2900	0	0	2900

W efekcie wykonanych obliczeń uzyskano chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie w strefach planistycznych na obszarze gminy, w liczbie 2900 osób. Istnieje wiele przesłanek, których powyższy model, oparty o metodykę związaną z przepisami prawa, nie uwzględnia, na przykład: zastępstwa technicznego budynków, możliwości zwiększenia kubatury istniejących budynków, zwłaszcza w historycznym centrum wsi lub w zabudowie wielorodzinnej w istniejących, trwale ukształtowanych zespołach zabudowy. Nie ma w tych obliczeniach elementów ekonomiki budownictwa mieszkaniowego, które wydają się niezbędne przy okazji tego typu obliczeń w skali poszczególnych inwestycji. Określenie chłonności nie jest jednoznaczne, a daje jedynie statystyczny pogląd na temat możliwości rozwoju zabudowy w gminie. Niemniej obliczenie chłonności terenów niezabudowanych ogranicza gminę w wyznaczaniu nowych terenów mieszkaniowych.

Zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową

We wspomnianych powyżej strefach planistycznych, suma chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W sposób empiryczny określono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (ZAP = 2467 osób oraz chłonność terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie = 2900 osób), tym samym suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie stanowi 118% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Oznacza to, że suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, zatem dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, na tych obszarach.

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

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

W planie ogólnym Gminy Miasto Wąbrzeźno odstąpiono od określania obszary uzupełnienia zabudowy w celu umożliwienia dalszego wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla działek objętych tymi obszarami z uwagi na fakt, iż całe miasto pokryte jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. 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. W mieście Wąbrzeźnie decyzji o warunkach zabudowy nie wydaje się.

W planie ogólnym wyznaczono natomiast obszar zabudowy śródmiejskiej, który obejmuje historyczne centrum miasta wraz z rynkiem i przyległymi zespołami zabudowy, ograniczonymi głównie ulicami Żołnierza Polskiego, Górna, Kopernika, Partyzanta i 1-Maja. Jest to najstarsza część układu urbanistycznego, zachowująca czytelne cechy średniowiecznego założenia lokacyjnego, z regularnym rynkiem i pierzejami kamienic, a także powiązaniem komunikacyjnymi w kierunku dawnych traktów regionalnych. Śródmieście charakteryzuje się zwartą, intensywną zabudową o funkcjach mieszanych – usługowo-handlowych w parterach i mieszkaniowych na wyższych kondygnacjach. To tutaj zlokalizowane są główne instytucje publiczne i kulturalne, a także większość punktów handlowych i usługowych obsługujących mieszkańców całego miasta. W przypadku historycznie ulokowanej zabudowy wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej wpływa na możliwy do wyznaczenia minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w przyszłych planach zagospodarowania przestrzennego, obniżając go o 1/3 od poziomu wymaganego rozporządzeniem, do poziomu 20%.

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

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

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

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

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 5. Zestawienie charakterystycznych gminnych standardów urbanistycznych w planie ogólnym Gminy Miasto Wąbrzeźno

Strefa planistyczna	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
	wskaźnik	[%]	[m]	[%]
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	2,0 – 4,0	60-100	16-20	10-30
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	1,2	60-85	12-14	5-30
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	-	-	-	-
strefa usługowa	2,0	60-100	12-40	10-30
strefa gospodarcza	2,5	70-80	20-40	10-20
strefa produkcji rolniczej	-	-	-	-
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 Miasto Wąbrzeźno 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 miasta Wąbrzeźna 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 miasta Wąbrzeźna, przy jej rozciągłości geograficznej, nie spotkałyby okoliczności, które mogłyby w jakikolwiek sposób regulować sposób wyznaczenia stref mieszkaniowych. Ewentualne wprowadzenie tych standardów mogłoby skutkować koniecznością reorganizacji lokalowej placówek oświatowych.

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

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

Uchwałą VI/58/24 Rady Miasta Wąbrzeźno z dnia 20 listopada 2024 r. została przyjęta Strategia Rozwoju Miasta Wąbrzeźno na lata 2024–2030, która zawiera model struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta wraz z ustaleniami i rekomendacjami dla prowadzenia polityki przestrzennej. Dokument wskazuje cztery zasadnicze strefy: osadniczą, przyrodniczo-krajobrazowo-kulturową, gospodarczą oraz infrastrukturalną.

W strefie osadniczej przyjęto hierarchię, w której wskazano Wąbrzeźno jako główny ośrodek administracyjny, gospodarczy i społeczny gminy miejskiej. Jak podkreślono w strategii, miasto pełni funkcję lokalnego centrum usług publicznych, edukacyjnych i zdrowotnych.

Rozwój przestrzenny zakłada intensyfikację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej o niewielkiej skali, a także rozwój usług komercyjnych i publicznych. Kluczowe znaczenie mają również tereny przeznaczone pod działalność gospodarczą, w szczególności w rejonie ulicy 1 Maja i na obrzeżach miasta, gdzie przewiduje się koncentrację zabudowy gospodarczej i usługowej-magazynowej. Uzupełnieniem tej funkcji jest zabudowa w kierunku Ryńska i Dębowej Łąki, które pełnią wobec miasta rolę wspierającą.

W strefie przyrodniczo-krajobrazowo-kulturowej zakłada się ochronę i racjonalne wykorzystanie zasobów naturalnych i dziedzictwa kulturowego, które stanowią o tożsamości miasta. Szczególne znaczenie mają jeziora Zamkowe, Sitno i Frydek, które jak wskazuje strategia, pełnią funkcję rekreacyjną, krajobrazową i przyrodniczą. Wąbrzeźno wyróżnia się historycznym układem urbanistycznym i cennymi zabytkami, m.in. zespołem kościoła pw. Św. Apostołów Szymona i Judy Tadeusza, układem starego rynku oraz relikdami średniowiecznego zamku krzyżackiego. Zachowanie tych wartości, zgodnie z programem opieki nad zabytkami, stanowi priorytet polityki przestrzennej.

W strefie gospodarczej założono dalsze wykorzystanie potencjału wynikającego z centralnego położenia Wąbrzeźna w województwie kujawsko-pomorskim oraz jego powiązań z Grudziądzem, Toruniem i Bydgoszczą. Jak podkreślono w strategii, rozwój gospodarczy opiera się na „tworzeniu warunków dla małych i średnich przedsiębiorstw, ze szczególnym uwzględnieniem branży usługowej, handlowej oraz przetwórstwa rolno-spożywczego”.

Szczególną rolę przypisano również projektom rewitalizacyjnym, które koncentrują się na ożywieniu gospodarczym śródmieścia i wykorzystaniu potencjału turystycznego związanego z jeziorami i dziedzictwem historycznym.

W sferze infrastruktury transportowej i technicznej podstawowe znaczenie ma rozwój sieci drogowej i kolejowej. Miasto posiada korzystne powiązania komunikacyjne dzięki drogom wojewódzkim nr 534, 548 i 551, a także linii kolejowej Toruń–Olsztyn, zapewniającej połączenia z głównymi ośrodkami regionalnymi i krajowymi.

Priorytetem polityki przestrzennej miasta Wąbrzeźna jest dalsza modernizacja układu drogowego oraz poprawa bezpieczeństwa w ruchu, w tym rozwój infrastruktury rowerowej i komunikacji zbiorowej. W zakresie infrastruktury technicznej szczególne znaczenie mają inwestycje w systemy wodociągowe i kanalizacyjne, modernizację sieci energetycznych oraz wdrażanie rozwiązań opartych na odnawialnych źródłach energii.

Zasady zagospodarowania przestrzennego służące realizacji modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Wąbrzeźno w odniesieniu do systemu przyrodniczego obejmują:

- ochronę ustanowionych obszarów chronionych, w tym Strugi, a także jezior Zamkowego, Frydek i Sitno, wraz z monitorowaniem stanu ich walorów przyrodniczych;
- ograniczanie zmiany przeznaczenia lasów i gruntów leśnych na cele inne niż leśne, przy zachowaniu szczególnej roli enklaw leśnych w północnej i południowej części miasta, stanowiących lokalne korytarze ekologiczne;
- ochronę naturalnej rzeźby terenu, zwłaszcza w rejonie wysoczyzn pojeziernych, dolinnych skarp oraz obniżen terenowych;
- ochronę wód powierzchniowych, w tym jezior i terenów podmokłych, które pełnią funkcję retencyjną i przyrodniczą;
- kształtowanie terenów zieleni urządzonej w granicach miasta – w szczególności parków miejskich, skwerów oraz nabrzeży jezior, będących przestrzeniami rekreacyjnymi i integrującymi społeczność lokalną;
- ograniczanie zmian przeznaczenia terenów szczególnie cennych krajobrazowo i uzupełnianie zieleni na terenach zurbanizowanych;
- współpracę z gminą Ryńsk i innymi sąsiednimi jednostkami samorządu w zakresie tworzenia spójnych układów ekologicznych i powiązań zieleni urządzonej.

W odniesieniu do systemu osadniczego miasta przyjęto:

- zapewnienie układu przestrzennego umożliwiającego koncentrację usług w centrum Wąbrzeźna jako głównym ośrodku administracyjno-usługowym, z funkcją wspomagającą w dzielnicach i osiedlach, m.in. przy ul. 1 Maja, Wolności;
- kształtowanie zwartej zabudowy, wyraźnie oddzielającej obszary miejskie od terenów otwartych i rolnych, w tym stref dolinnych jezior i cieków wodnych;
- tworzenie przestrzeni przyjaznych mieszkańcom, o zróżnicowanych zasobach mieszkaniowych, z funkcjonalnymi przestrzeniami publicznymi i dostępnością dla osób o szczególnych potrzebach;
- oszczędne gospodarowanie przestrzenią, z preferencją dla zagospodarowania zdegradowanych terenów typu brownfield – zwłaszcza obszarów poprzemysłowych – przed przeznaczeniem do zabudowy nowych terenów greenfield;
- planowanie nowych terenów inwestycyjnych w zgodzie z uwarunkowaniami środowiskowymi, zwłaszcza w strefie jeziornej i w obszarach powiązań przyrodniczych;
- współpracę z gminami sąsiednimi w zakresie koordynacji planowania w strefach powiązań funkcjonalnych – szczególnie z gminą Ryńsk oraz powiatem wąbrzeskim.

W odniesieniu do systemu transportowego działania obejmują:

- modernizację i rozwój sieci dróg gminnych oraz przebudowę miejsc szczególnie niebezpiecznych, w tym skrzyżowań w ciągu dróg wojewódzkich nr 534 i 548;

- rozwój dróg rowerowych, w tym tras łączących centrum miasta z terenami rekreacyjnymi nad jeziorem Zamkowym i Frydek;
- zabezpieczanie przestrzeni pod rozwój infrastruktury drogowej o znaczeniu regionalnym, w tym obwodnicy w ciągu DW 534 i powiązań z autostradą A1;
- budowę i modernizację infrastruktury transportu publicznego, w tym integrację węzła przesiadkowego w rejonie dworca PKP przy ul. Kętrzyńskiego z komunikacją autobusową i rowerową.
- W zakresie infrastruktury technicznej miasto zakłada:
- modernizację i rozwój sieci wodno-kanalizacyjnej, systemów ciepłowniczych i gospodarki odpadami;
- zabezpieczenie przestrzeni pod sieci elektroenergetyczne i gazowe, w tym o znaczeniu ponadlokalnym;
- rozwój instalacji odnawialnych źródeł energii – w szczególności mikroinstalacji prosumenckich oraz inwestycji w obszarze fotowoltaiki i pomp ciepła, zgodnie z zasadami ochrony krajobrazu.

W odniesieniu do ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków działania obejmują:

- przeciwdziałanie chaotycznej parcelacji i zabudowie na terenach historycznie ukształtowanych;
- kształtowanie wysokich walorów estetycznych nowej zabudowy w nawiązaniu do wartości lokalnych – zwłaszcza w strefie staromiejskiej i przy rynku;
- ochronę i adaptację do nowych funkcji obiektów zabytkowych, takich jak relikty zamku krzyżackiego czy kościół pw. św. Ap. Szymona i Judy Tadeusza, przy zachowaniu ich historycznej roli.

W polityce przestrzennej Wąbrzeźna uwzględnia się również zagrożenia związane ze zmianami klimatu i koniecznością adaptacji, w tym ochronę istniejącej zieleni i zwiększanie powierzchni biologicznie czynnej, rozwój małej retencji oraz kształtowanie bezpiecznych przestrzeni publicznych. Istotne są także działania ograniczające ryzyko powodziowe w dolinach cieków wodnych, zagrożenie erozyjne oraz ryzyko konfliktów funkcji w obszarach nowego zainwestowania.

Strategia rozwoju gminy nie określa nowych kierunków rozwoju przestrzennego oraz nie wymienia możliwości określenia wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892 ze zm.). Nie określono szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej.

W zakresie zgodności ze strategią rozwoju, plan ogólny wprowadza strefy planistyczne zgodne z wymienionymi w strategii rozwoju gminy oraz nie stoi w sprzeczności z określaną w strategii rozwoju strukturą funkcjonalno-przestrzenną miasta Wąbrzeźna. Strefy planistyczne określone w planie ogólnym są zgodne z założeniami modelu funkcjonalno-przestrzennego. Ponadto cele strategiczne nie powodują konieczności wyznaczania w planie ogólnym szczegółowych, dedykowanych tym celom stref planistycznych, a ustalenia planu ogólnego gminy umożliwiają realizację celów zapisanych w strategii rozwoju i nie stoją z nimi w sprzeczności.

7.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa 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). Na potrzeby planu ogólnego miasta Wąbrzeźna przeprowadzono analizę inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zawartych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego. Teren miasta Wąbrzeźna obejmuje następujące zadania ponadlokalne realizujące cele publiczne:

Zadania o znaczeniu ponadlokalnym:

- zadanie nr 2 o znaczeniu krajowym: ochrona gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze,
- zadanie nr 39 o znaczeniu wojewódzkim: Opracowanie Programu ochrony środowiska wraz z planem gospodarki odpadami dla obszaru województwa kujawsko-pomorskiego,
- zadanie nr 40 o znaczeniu wojewódzkim: Realizacja programu zwiększenia lesistości i zadrzewień województwa kujawsko-pomorskiego w latach 2001-2020,
- zadanie nr 53 o znaczeniu wojewódzkim: rewaloryzacja historycznych układów urbanistycznych,
- zadanie nr 54 o znaczeniu wojewódzkim: wyprowadzenie tranzytowego ruchu kołowego poza zabytkowy układ urbanistyczny miasta Wąbrzeźna,
- zadanie nr 77 o znaczeniu wojewódzkim: przebudowa drogi wojewódzkiej nr 534 wraz z budową obwodnicy miasta Wąbrzeźna,
- zadanie nr 87 o znaczeniu wojewódzkim: przebudowa drogi wojewódzkiej nr 548,
- zadanie nr 89 o znaczeniu wojewódzkim: przebudowa drogi wojewódzkiej nr 551,
- zadanie nr 175 budowa gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Wąbrzeźno – Brodnica Dn 250mm.

Dodatkowo, przy wyznaczaniu stref planistycznych w mieście Wąbrzeźnie uwzględniono uwarunkowania i kierunki rozwoju wskazywane w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego, w tym:

- położenie w środkowo-północnej części województwa kujawsko-pomorskiego, w sąsiedztwie Grudziądza, Chełmna i Brodnicy, z silnymi powiązaniem funkcjonalnymi z Toruniem i Bydgoszczą, a także korzystnym oddziaływaniem większych ośrodków regionalnych;
- przebieg dróg wojewódzkich nr 534, 548 i 551, które łączą Wąbrzeźno z Grudziądem, Toruniem i Chełmnem, stanowiąc kluczowe połączenia ponadlokalne i regionalne;
- funkcjonowanie linii kolejowej relacji Toruń – Wąbrzeźno – Olsztyn, istotnej zarówno dla obsługi ruchu pasażerskiego, jak i przewozów towarowych, z możliwością poprawy standardu obsługi pasażerów oraz zwiększenia roli w transporcie regionalnym
- położenie miasta w zlewni Wisty, z Strugą, które stanowią lokalne korytarze ekologiczne i wymagają szczególnej ochrony przed zanieczyszczeniami i nadmierną presją urbanizacyjną;
- obecność cennych kompleksów leśnych i enklaw zieleni, w tym obszarów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Chełmińskiego oraz terenów Natura 2000, stanowiących element systemu przyrodniczego województwa;

- potencjał turystyczno-rekreacyjny związany z jeziorami Zamkowym, Frydek i Sitno, a także z otaczającymi miasto terenami leśnymi i krajobrazami wysoczyzn pojeziernych, które charakteryzują się wysoką atrakcyjnością przyrodniczą i krajobrazową
- konieczność ograniczenia zabudowy w dolinach cieków wodnych i na obszarach o podwyższonej podatności erozyjnej;
- ochronę zasobów glebowych, zwłaszcza gleb o wysokiej klasie bonitacyjnej na obrzeżach miasta oraz utrzymanie ciągłości powierzchni leśnych i terenów zieleni;
- bogactwo materialnego dziedzictwa kulturowego – w tym historyczny układ urbanistyczny Wąbrzeźna, relikty zamku krzyżackiego, zabytkowe kościoły, zespół rynku z kamienicami, parki miejskie, cmentarze oraz stanowiska archeologiczne;
- położenie w historycznym obszarze pogranicza ziemi chełmińskiej i dobrzyńskiej, o zachowanych tradycyjnych układach osadniczych i silnej tożsamości kulturowej;
- obecność obszarów o szczególnych walorach krajobrazowych, łączyących wartości przyrodnicze, historyczne i kulturowe – m.in. dolin Strugi, otoczenia jezior oraz fragmentów krajobrazu rolniczo-leśnego o wysokim stopniu naturalności.

Wąbrzeźno pełni rolę wiodącego ośrodka wzrostu w północno-wschodniej części województwa kujawsko-pomorskiego, stanowiąc najważniejsze centrum administracyjne, usługowe, kulturalne i gospodarcze powiatu wąbrzeskiego. Jego położenie w centralnej części powiatu, na skrzyżowaniu istotnych szlaków komunikacyjnych – w tym dróg wojewódzkich nr 534, 548 i 551 – sprzyja pełnieniu funkcji ponadlokalnych oraz umożliwia obsługę znacznego obszaru wykraczającego poza granice miasta.

Miasto koncentruje podstawowe i wyspecjalizowane usługi publiczne – edukacyjne (m.in. Zespół Szkół Ogólnokształcących, Zespół Szkół Zawodowych, szkoły podstawowe nr 2 i nr 3), zdrowotne (NZOZ w Wąbrzeźnie), administracyjne (Starostwo Powiatowe w Wąbrzeźnie, Urząd Miasta Wąbrzeźno), handlowe (centrum handlowe „Smart Park”, targowisko miejskie) i finansowe (oddziały banków i instytucji ubezpieczeniowych) – stanowiąc punkt odniesienia dla mieszkańców całego powiatu, a także dla ludności sąsiednich gmin, m.in. Płużnicy, Ryńska czy Książek.

Znaczenie Wąbrzeźna potęguje jego rola w kształtowaniu oferty kulturalnej i integracji społecznej regionu – liczne wydarzenia organizowane przez Wąbrzeski Dom Kultury, Miejską i Powiatową Bibliotekę Publiczną im. Witalisa Szlachcickowskiego oraz instytucje sportowe (m.in. Centrum Sportu i Rekreacji Unia w Wąbrzeźnie) zwiększają atrakcyjność miasta jako miejsca zamieszkania, pracy i wypoczynku. Strategiczne położenie na ziemi chełmińskiej, w strefie oddziaływania Grudziądz, Torunia i Bydgoszczy, pozwala Wąbrzeźnu pełnić funkcję lokalnego łącznika między większymi ośrodkami regionu oraz dystrybutora impulsów rozwojowych na obszary o niższym potencjale, w tym gmin wiejskich powiatu wąbrzeskiego.

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

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

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

Tabela 6. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy oraz sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym Gminy Miasto Wąbrzeźno

Art. 13b ust. 3 ustawy	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy	Sposób uwzględnienia
a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,	2 pomniki przyrody.	Uwzględniono w zakresie celów i zadań ochronnych form ochrony przyrody i krajobrazu poprzez dostosowanie granic stref planistycznych z wykorzystaniem geometrii tych obiektów oraz w zakresie profilu podstawowego i dodatkowego a także gminnych standardów urbanistycznych.
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,	Nie występują	-
c) obszary gruntów zmeliorowanych,	Gmina nie otrzymała danych przestrzennych w standardzie zgodnym z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ (Dz. U. 2020 poz. 1165)	Wyznaczenie stref planistycznych nie stoi w sprzeczności z możliwością dalszego funkcjonowania urządzeń melioracji wodnych oraz sieci rowów i drenów. W każdej ze stref istnieje możliwość lokalizowania terenów infrastruktury technicznej.
d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,	Nie występują	-
e) strefy ochronne ujęć wody,	Występuje 3 gminne ujęcia wód podziemnych wraz ze strefami ochrony bezpośredniej w obrębie nr 5.	Istniejące SUW włączono do strefy infrastrukturalnej.
f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,	Nie występują	-
g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,	Nie występują	-
h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne	Nie występują	-

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY MIASTO WĄBRZEŻNO

bezzbiornikowe magazyny substancji,		
i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,	Nie występują	-
j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,	Zabytki wpisane do księgi A rejestru zabytków - 9 obiektów. Gminna ewidencja zabytków - 283 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 353.	Tereny komunikacji kolejowej włączono do strefy komunikacyjnej.
m) obszary ograniczonego użytkowania,	Nie występują	-
n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,	Nie występują	-
o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,	Nie występują	-
p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,	Nie występują	-
q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,	Na terenie gminy występują grunty rolne klas III, IIIa, IIIb oraz grunty leśne Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego "Lasy Państwowe".	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.

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 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 budynki, budowle i urządzenia mają możliwość dalszego realizowania swoich podstawowych funkcji infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej.

Strategia rozwoju miasta Wąbrzeźna 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 miasta Wąbrzeźna zidentyfikowano 5 krajobrazów, z których żaden nie uzyskał statusu krajobrazu priorytetowego, a dla niektórych z nich audyt krajobrazowy formułuje rekomendacje.

Wspólne rekomendacje dla krajobrazów w miasta Wąbrzeźna:

- Rekultywacja rzeźby terenu zdegradowanej antropogenicznie głównie w kierunku rolnym lub leśnym z maksymalnym wprowadzeniem różnorodności zieleni.
- 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.

W planie ogólnym Gminy Miasto Wąbrzeźno tereny położone w granicach krajobrazów, dla których w audycie krajobrazowym sformułowano rekomendacje i wnioski, w zdecydowanej większości włączono do strefy otwartej – w tym najcenniejsze tereny zieleni jezior. Celem tego rozwiązania jest ochrona obszarów o szczególnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych przed niekontrolowaną ekspansją zabudowy, z zachowaniem integralności i naturalnego charakteru tych terenów. Wyznaczenie strefy otwartej nie wyklucza jednak możliwości wykorzystywania ich do celów rekreacyjnych i wypoczynkowych oraz jako terenów lasów, zieleni naturalnej, ogrodów działkowych czy wód. Ponadto w strefie otwartej mogą znajdować się elementy infrastruktury transportowej oraz tereny związane z infrastrukturą techniczną, pod warunkiem dostosowania formy i parametrów inwestycji do wymogów ochrony krajobrazu.

Rozwiązanie to pozwala na dalszy rozwój przestrzenny gminy bez narażania cennych przyrodniczo obszarów na presję urbanizacyjną. Dodatkowo, w celu ochrony wyznaczonych w gminie punktów i obszarów widokowych – m.in. panoram jezior i dolin rzecznych – określono gminne standardy urbanistyczne, w tym parametry zabudowy. Maksymalna wysokość zabudowy została ustalona w taki sposób, aby nie zakłócać obszarów widokowych, poprzez niedopuszczenie do lokalizacji zabudowy ani obiektów infrastruktury technicznej dysharmonijnych w krajobrazie, które mogłyby obniżyć jego wartości estetyczne i kulturowe.

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

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

Rozwój przestrzenny miasta Wąbrzeźna powinien być oparty na istniejących zasobach środowiska, które – pomimo wieloletniej antropopresji – zachowały istotne walory przyrodnicze i krajobrazowe. Szczególne znaczenie mają: rynna subglacialna z systemem jezior Zamkowego i Frydek, dolina Strugi oraz rozproszone enklawy zieleni wysokiej i urządzonej. Zachowanie tych obszarów w niepogorszonej formie stanowi warunek utrzymania równowagi ekologicznej miasta oraz zapewnienia jego zdolności adaptacyjnych wobec postępujących zmian klimatu.

Tereny preferowane do lokalizacji funkcji mieszkaniowych i usługowych powinny charakteryzować się korzystnymi warunkami gruntowo-wodnymi, topoklimatycznymi i bioklimatycznymi oraz brakiem ograniczeń wynikających z uwarunkowań środowiskowych. Priorytetem jest zagospodarowanie już istniejących terenów zabudowanych oraz obszarów rolnych dobrze skomunikowanych i wyposażonych w infrastrukturę techniczną. Nowa zabudowa powinna być realizowana w sposób zwarty, z poszanowaniem istniejących zasobów przyrodniczo-krajobrazowych i przy zachowaniu wyraźnych granic pomiędzy terenami zurbanizowanymi a otwartymi przestrzeniami rolnymi i przyrodniczymi.

Lokalizacja funkcji przemysłowych i produkcyjnych powinna koncentrować się w sąsiedztwie istniejących stref gospodarczych, w szczególności w zachodniej i wschodniej części miasta. Tereny te dysponują rozwiniętą infrastrukturą – dostępem do sieci drogowej, energetycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej – co predestynuje je do dalszego rozwoju działalności gospodarczej. Nowe inwestycje muszą być realizowane w zgodzie z ustaleniami miejscowych planów oraz standardami środowiskowymi, tak aby nie powodowały nadmiernych obciążeń przyrodniczych i społecznych.

Tereny o wysokiej wartości ekologicznej i krajobrazowej – strefy przyjeziorne, dolina Strugi oraz enklawy zieleni miejskiej – powinny być bezwzględnie chronione przed dalszą zabudową. Pełnią one kluczowe funkcje retencyjne, klimatyczne, przyrodnicze i rekreacyjne, stanowiąc lokalne ostoje bioróżnorodności i podstawę zielono-błękitnej infrastruktury. Rozwój funkcji rekreacyjnych powinien koncentrować się w otoczeniu jezior oraz w ramach istniejących kompleksów zieleni urządzonej. Zachowanie ciągłości ekologicznej tych obszarów warunkuje swobodną migrację gatunków oraz poprawę warunków aerosanitarnych miasta.

Najważniejszym obszarem wymagającym szczególnego podejścia planistycznego jest rynna wąbrzeska, obejmująca jeziora Zamkowe i Frydek wraz ze strefami brzegowymi i doliną Strugi. Jest to kluczowy korytarz ekologiczny o znaczeniu lokalnym, pełniący funkcje retencyjne,

mikroklimatyczne i przyrodnicze. Występują tu cenne siedliska wodne i szuwarowe, stanowiące ostoję wielu gatunków ptaków i płazów. Obszar ten powinien zostać bezwzględnie zabezpieczony przed intensywną zabudową.

Kolejną kategorię terenów wymagających ochrony stanowią enklawy zieleni wysokiej, w tym Park Miejski na Wzgórzu Zamkowym, aleje drzew, cmentarze i zieleń towarzysząca obiektom użyteczności publicznej. Obszary te poprawiają warunki mikroklimatyczne, stanowią bariery akustyczne i podnoszą jakość życia mieszkańców. Ich znaczenie wzrasta w dobie zmian klimatycznych – stąd konieczność nie tylko ich zachowania, ale i dalszego rozwijania w ramach spójnej zielono-błękitnej infrastruktury miasta:

- System przyrodniczy – ograniczenia obejmują jeziora Zamkowe i Frydek, dolinę Strugi oraz tereny zieleni urządzonej.
- Wody powierzchniowe i podziemne – konieczność zwiększenia retencji, zachowania naturalnej roślinności w dolinach cieków i strefach przyjeziornych oraz respektowania stref ochronnych ujęć wód podziemnych.
- Krajobraz kulturowy – obowiązują rygory ochrony konserwatorskiej dla obiektów zabytkowych i stanowisk archeologicznych, w tym uzgadnianie działań z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- Uciążliwości środowiskowe – ograniczenia w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, cmentarzy, szlaków komunikacyjnych oraz stref ochronnych ujęć wód podziemnych.

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

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

Opisany plan ma za zadanie 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. = $10\,694 * 5\% = 11\,229$ mieszkańców

2) powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie w 2024 r. $PUM_0 = 350\,482\text{ m}^2$

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

Wg GUS: $P_0 = 27,5\text{ m}^2$; $P_{-10} = 23,9\text{ m}^2$; $P_{-20} = 21,4\text{ m}^2$

wariant 1 obliczenia: $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 34,7\text{ m}^2$;

wariant 2 obliczenia: $P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 33,6\text{ m}^2$

ponieważ $P_{20} < 40$ podstawiam $P_{20} = 40$

4) podstawienie do wzoru:

$$ZAP = 11\,229 - (350\,482 / 40,0) = 2\,467\text{ osób}$$

Liczba zapotrzebowania na zabudowę oznacza w praktyce limit nowych terenów, które gmina może przeznaczyć pod rozwój zabudowy w planie ogólnym i później w miejscowych planach. Wartość ta wynika z analizy demograficznej, chłonności istniejącej zabudowy oraz rezerw terenów budowlanych już wyznaczonych w obowiązujących mpzp. W efekcie wskazuje ona, ile faktycznie potrzeba powierzchni pod zabudowę mieszkaniową w przewidywanym okresie planistycznym, aby zapewnić zrównoważony rozwój i nie przeznaczać nadmiernych arealów 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 Miasto Wąbrzeźno stanowią dwa zestawy plansz:

- Plansza 1 - prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego gminy oraz granic działek ewidencyjnych w skali 1:5 000,
- Plansza 2 - prezentacja graficzna obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania rozwoju, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy w skali 1:5 000.

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

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

Granice działek ewidencyjnych pochodzą ze zbioru danych bazy danych EGiB, z dnia 22.11.2024 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 Ostoły Przeciwosuwiskowej;
- 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://uslugazabytek.gov.pl>);

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

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	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	60.0	16.0	30.0
2SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.5	65.0	16.0	25.0
3SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	60.0	16.0	30.0
4SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.0	65.0	16.0	25.0
5SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	4.0	100.0	16.0	30.0
6SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.5	60.0	16.0	30.0
7SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	65.0	16.0	25.0
8SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	70.0	16.0	20.0
9SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.5	65.0	18.0	25.0
10SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	65.0	16.0	25.0
11SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.5	65.0	16.0	25.0
12SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	65.0	16.0	25.0
13SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.5	65.0	16.0	25.0
14SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	65.0	16.0	25.0
15SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	60.0	16.0	30.0
16SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	72.0	16.0	18.0
17SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.5	65.0	16.0	25.0
18SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	4.0	100.0	16.0	25.0
19SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		4.0	100.0	18.0	25.0
20SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren	teren zabudowy mieszkaniowej	4.0	100.0	16.0	25.0

	ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	jednorodzinnej				
44SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	4.0	100.0	16.0	20.0
45SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	65.0	16.0	25.0
46SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	60.0	16.0	30.0
47SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	65.0	20.0	25.0
48SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	65.0	16.0	25.0
49SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	65.0	16.0	25.0
50SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	65.0	20.0	25.0
51SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	60.0	16.0	30.0
52SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	65.0	16.0	25.0
53SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	4.0	60.0	18.0	30.0
54SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	65.0	16.0	25.0
55SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	60.0	16.0	30.0
56SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	60.0	12.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SJ

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren wód, teren zieleni naturalnej	1.2	70.0	12.0	20.0
2SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren zieleni naturalnej	1.2	70.0	12.0	20.0
3SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren wód, teren zieleni naturalnej	1.2	60.0	14.0	30.0
4SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	12.0	30.0
5SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	85.0	12.0	5.0

36SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren wód, teren zieleni naturalnej	1.2	70.0	12.0	20.0
37SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren wód, teren zieleni naturalnej	1.2	60.0	12.0	30.0
38SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	65.0	12.0	25.0
39SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	12.0	30.0
40SJ - 42SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	65.0	12.0	25.0
44SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	12.0	30.0
45SJ - 46SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	65.0	12.0	25.0
47SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	1.2	65.0	12.0	25.0
48SJ - 49SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	1.2	70.0	12.0	20.0
50SJ	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	80.0	12.0	10.0
51SJ - 52SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	1.2	65.0	12.0	25.0
53SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	1.2	60.0	12.0	30.0
54SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	12.0	30.0
55SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	65.0	12.0	25.0
56SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren wód, teren zieleni naturalnej	1.2	60.0	12.0	30.0
57SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	65.0	12.0	25.0
58SJ - 59SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	12.0	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 lasu, teren składów i magazynów, teren wód	2.0	70.0	15.0	20.0
2SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	65.0	40.0	25.0

3SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	65.0	15.0	25.0
4SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	100.0	40.0	25.0
5SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	65.0	20.0	25.0
6SU - 7SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	65.0	15.0	25.0
8SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	60.0	15.0	30.0
9SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	65.0	18.0	25.0
10SU - 11SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	65.0	20.0	25.0
12SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	2.0	65.0	15.0	25.0
13SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	65.0	15.0	25.0
14SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	65.0	18.0	25.0
15SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	70.0	15.0	20.0
16SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	65.0	16.0	25.0
17SU - 18SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	65.0	15.0	25.0
19SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	2.0	60.0	15.0	30.0
20SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	65.0	15.0	25.0
21SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	2.0	70.0	15.0	20.0
22SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	2.0	60.0	15.0	30.0
23SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	60.0	15.0	30.0
24SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	65.0	15.0	25.0
25SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	60.0	15.0	30.0
26SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	2.0	70.0	15.0	20.0

27SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	60.0	15.0	30.0
28SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	80.0	15.0	10.0
29SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	60.0	15.0	30.0
30SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	65.0	18.0	25.0
31SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	70.0	12.0	20.0
32SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej	2.0	70.0	15.0	30.0
33SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej	2.0	80.0	15.0	20.0
34SU	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 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 - 3SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.5	70.0	20.0	20.0
4SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren lasu, teren zieleni naturalnej	2.5	70.0	20.0	20.0
5SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren usług, teren wód, teren zieleni naturalnej	2.5	70.0	20.0	20.0
6SP - 8SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.5	70.0	20.0	20.0
9SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.5	80.0	20.0	10.0
10SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren wód, teren zieleni naturalnej	2.5	70.0	36.0	20.0
11SP - 12SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.5	70.0	20.0	20.0
13SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren wód, teren zieleni naturalnej	2.5	70.0	36.0	20.0
14SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren lasu, teren zieleni naturalnej	2.5	70.0	30.0	20.0
15SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.5	70.0	40.0	20.0
16SP - 17SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.5	70.0	20.0	20.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SI

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni naturalnej				20.0
2SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych					20.0
3SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren produkcji, teren usług				20.0
4SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług				25.0
5SI	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	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji				50.0
2SN - 3SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				50.0
4SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
5SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług edukacji, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej				50.0
6SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej				50.0
7SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług turystyki				70.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SC

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

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SO

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
2SO - 5SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej				

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	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					
2SK	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 gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej				
3SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren lasu, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej				
4SK - 5SK	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				
6SK	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					