

UCHWAŁA NR .../.../...
RADY GMINY RYŃSK

z dnia

w sprawie Planu ogólnego Gminy Ryńsk

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153), art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680),uchwały nr IV/35/2024 Rady Gminy Ryńsk z dnia 24 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Ryńsk, uchwala się, co następuje:

- § 1.** 1. Uchwala się Plan ogólny Gminy Ryńsk, zwany dalej „planem ogólnym gminy”.
2. Plan ogólny gminy obejmuje obszar Gminy Ryńsk w jej granicach administracyjnych.
3. Plan ogólny określa:

- 1) strefy planistyczne;
- 2) gminne standardy urbanistyczne;
- 3) obszary uzupełnienia zabudowy.

§ 2. Plan ogólny Gminy Ryńsk sporządzony w formie Danych przestrzennych Planu ogólnego Gminy Ryńsk, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i 2 i ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.) stanowi załącznik do uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ryńsk.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

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

DANE PRZESTRZENNE PLANU OGÓLNEGO GMINY RYŃSK

Na podstawie art. 67a ust. 3a i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.) sporządzono w postaci cyfrowej dane przestrzenne Planu ogólnego Gminy Ryńsk:

PL-ZIPPZP-10425-041705-POG20260312.gml

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY RYŃSK
sporządzone na podstawie art. 13h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)

1.	Informacje o Planie ogólnym Gminy Ryńsk	4
2.	Podstawa prawna	6
3.	Wstęp	8
4.	Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w Planie ogólnym Gminy Ryńsk, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 i 3 ustawy	9
5.	Przyczyny wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy w Planie ogólnym Gminy Ryńsk.....	17
6.	Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w Planie ogólnym Gminy Ryńsk	19
7.	Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego Gminy Ryńsk, o których mowa w art. 13b	22
7.1	Polityka przestrzenna Gminy Ryńsk określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	22
7.2	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego	24
7.3	Uwarunkowania wynikające ze obecności obiektów i obszarów znajdujących się na obszarze Gminy Ryńsk	25
7.4	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	27
7.5	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	27
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 (Dz.U. z 2025 r. poz. 647 z późn.zm.)	28
8.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Ryńsk	31
9.	Część graficzna uzasadnienia Planu ogólnego Gminy Ryńsk	32

1. Informacje o Planie ogólnym Gminy Ryńsk

- Plan ogólny Gminy Ryńsk dalej również plan ogólny gminy to nowy dokument, który zastępuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ryńsk, obowiązuje na terenie całej Gminy Ryńsk. Gmina Ryńsk dalej również Gmina musi go posiadać, aby móc dalej działać w sferze planistycznej.
- Plan ogólny gminy to element mapy stref planistycznych w Polsce. Dzięki temu, że każda gmina sporządza swój plan ogólny według tych samych reguł, możliwe będzie zestawienie wszystkich planów w kraju na jednej wspólnej mapie. Będzie to fundament rozwoju planowania przestrzennego w skali całego kraju, jakiego dotychczas nie było.
- Plan ogólny gminy wprowadza podział Gminy Ryńsk na strefy planistyczne (gminne strefy planistyczne). Pokazuje jakie części gminy są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (stały pobyt ludzi), usługi czy działalności gospodarcze (produkcja) lub zieleni i rekreację.
- Plan ogólny gminy nie pozwala na budowę budynków, nie określa ich architektonicznych parametrów. Decyduje jedynie, czy można zaplanować zabudowę i jakiego rodzaju może to być zabudowa.
- Aby uzyskać pozwolenie na budowę nadal musi obowiązywać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub została wydana decyzja o warunkach zabudowy.
- Każda strefa planistyczna 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 gminy nie określa proporcji tych terenów w strefie, nastąpi to dopiero w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- Jeśli działka jest w tzw. obszarze uzupełnienia zabudowy, można będzie starać się o decyzję o warunkach zabudowy dla nowej zabudowy. Bez objęcia działki obszarem uzupełnienia zabudowy niemożliwe będzie wydanie decyzji o warunkach zabudowy.
- Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych w których określają min. maksymalną wysokość budynków, ich intensywność oraz ile działka musi posiadać terenów zieleni. Jeśli plan ogólny gminy stanowi, 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 gminy 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 (nie z ogólnym).
- Plan ogólny gminy został sporządzony na podstawie analiz i prognoz, np. ile mieszkań potrzeba w przyszłości. To zapewnia, że budowa będzie zgodna z potrzebami ludzi. Generalnie jest tak, że należy wyznaczać więcej terenów mieszkaniowych niż w chwili obecnej.
- Pomimo ustaleń planu ogólnego gminy obowiązują nadal wszystkie inne przepisy odrębne, na przykład odnośnie ochrony gleb III klasy, ochrony przed powodzią czy ochrony przyrody.

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

2. Podstawa prawna

Na podstawie art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.) zwanej dalej ustawą dla obszaru Gminy Ryńsk, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, Rada Gminy uchwała Plan ogólny Gminy Ryńsk. Zgodnie z ust. 4 cytowanego artykułu w planie ogólnym gminy określa się:

- 1) strefy planistyczne,
- 2) gminne standardy urbanistyczne,

a także można określić:

- 3) obszary uzupełnienia zabudowy,
- 4) obszary zabudowy śródmiejskiej (wyłącznie na terenach miast).

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

- 1) rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758 z późn.zm.);
- 2) rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729);
- 3) rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1916 z późn.zm.).

Plan ogólny gminy jest aktem planowania przestrzennego w randze prawa miejscowego i jest sporządzany w formie danych przestrzennych. Ustawa w art. 13k ust. 1 określa elementy podlegające ocenie zgodności z prawem: uchwała w sprawie uchwalenia planu ogólnego wraz z załącznikiem dane przestrzenne oraz dokumentacja prac planistycznych.

Zakres treści uzasadnienia do planu ogólnego gminy, które nie podlegają uzgodnieniom, określa art. 13h ustawy, gdzie stwierdza się, że uzasadnienie składa się z części tekstowej i części graficznej sporządzonej w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali nie mniejszej niż 1:25 000. W części tekstowej znajduje się wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym gminy, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 i 3; przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym gminy; przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym gminy oraz sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy o których mowa w art. 13b ustawy.

W zakresie trybu sporządzania planu ogólnego gminy zastosowanie mają przepisy art. 13i ustawy. Rada Gminy Ryńsk uchwałą Nr IV/35/2024 z dnia 24 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Ryńsk przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego gminy w jej granicach administracyjnych. Wójt Gminy Ryńsk przeprowadził procedurę, w trakcie której:

- 1) ogłoszono w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego gminy, określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu ogólnego oraz termin ich składania od dnia 1 sierpnia 2024 r. do dnia 1 października 2024 r.;
- 2) zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego gminy instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego gminy i zgromadzono w wyniku tych czynności i wnioski tych instytucji;
- 3) sporządzono projekt planu ogólnego gminy wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko;
- 4) udostępniono w BIP Gminy Ryńsk projekt planu ogólnego gminy wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko;
- 5) wystąpiono do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego gminy o opinie i uzgodnienia projektu planu ogólnego gminy oraz uzyskano odpowiedzi na te wystąpienia;
- 6) udostępniono w BIP Gminy Ryńsk projekt planu ogólnego gminy wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i wykazem wniosków, o którym mowa w art. 8k ust. 1 ustawy;
- 7) ogłoszono, w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy, o rozpoczęciu konsultacji społecznych w dniach od ... do ..., a następnie wprowadzono zmiany do projektu planu ogólnego wynikające z tych konsultacji;
- 8) ponowiono w niezbędnym zakresie czynności, o których mowa w art. 13i ust. 3 pkt 4, 5 lit. b i 6 lit. b ustawy;
- 9) udostępniono w BIP Gminy Ryńsk projekt Planu ogólnego Gminy Ryńsk wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy.

Projekt planu ogólnego gminy wraz z uzasadnieniem został przez Wójta Gminy Ryńsk przekazany Radzie Gminy Ryńsk wraz z raportem z konsultacji społecznych o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy.

3. Wstęp

Obowiązek uchwalenia planu ogólnego gminy wynika z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu nadanym w 2023 r. z późniejszymi zmianami, w której ustalono, że obowiązujące dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, 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 Ryńsk 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 rodzaju aktu planowania przestrzennego i jest aktem prawa miejscowego, który zastępuje dotychczas obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ryńsk, w roli dokumentu, z którym badana będzie zgodność nowo uchwalanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ale także wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Przeznaczenie terenów w uchwalanych miejscowych planach będzie musiało mieścić się w przeznaczeniu określonym w profilu funkcjonalnym strefy, zaś decyzje o warunkach zabudowy dla nowych budynków będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach uzupełnienia zabudowy, wskazanych w planie ogólnym gminy (art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy).

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

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

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

4. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w Planie ogólnym Gminy Ryńsk, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 i 3 ustawy

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

Tabela 1: Zestawienie stref planistycznych, które mogą być określone w planie ogólnym gminy

(źródło: rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775))

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

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

Określając profile funkcjonalne poszczególnych stref planistycznych gmina przyjmuje wszystkie tereny zawarte w profilu podstawowym strefy planistycznej oraz określa wybrane tereny z profilu dodatkowego, w ramach władztwa planistycznego gminy. Podstawą wyznaczenia stref planistycznych w obrębie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów były dane pozyskane z ewidencji gruntów i budynków wchodzącej w skład Państwowego Zasobu Kartograficznego i Geodezyjnego. Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystano również dane statystyki publicznej aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.

W Planie ogólnym Gminy Ryńsk wyznaczono łącznie 1584 strefy planistyczne, obejmujące teren całej Gminy Ryńsk.

Tabela 2: Zestawienie statystyczne stref planistycznych w Planie ogólnym Gminy Ryńsk

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Ilość wydzieleni poszczególnych stref	Powierzchnia całkowita	
				[ha]	[%]
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	29	22.3754	0.11
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	654	794.0063	3.96
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	703	503.4159	2.51
4	SU	strefa usługowa	37	34.7476	0.17
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	-	-	-
6	SP	strefa gospodarcza	27	212.5251	1.06
7	SR	strefa produkcji rolniczej	1	3.2855	0.02
8	SI	strefa infrastrukturalna	6	2.4525	0.01
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	49	55.4441	0.28
10	SC	strefa cmentarzy	5	13.6722	0.07
11	SG	strefa górnictwa	1	2.3702	0.01
12	SO	strefa otwarta	60	18304.8281	91.2
13	SK	strefa komunikacyjna	12	121.4485	0.61

Strefa SW – wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Ta strefa występuje w bezpośrednim sąsiedztwie miasta, które zlokalizowane jest w centrum Gminy Ryńsk. W obrębie miejscowości Ryńsk oraz częściowo w miejscowościach Łabędź, Wałycz, Nielub strefa SW wiąże się z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i usługami zlokalizowanymi przy drogach prowadzących do miasta. Przykładem jest rejon drogi wojewódzkiej nr 534 gdzie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną łączy się z usługami handlu.

Strefa SJ – wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną

Najczęściej spotykana w miejscowościach takich jak Czystochleb, Wałycz, Myśliwiec, Jaworze, gdzie zabudowa jednorodzinna rozwija się w układzie ulicowym. Charakterystyczne jest połączenie funkcji mieszkalnej z lokalnymi usługami np. sklepami wiejskimi czy placówkami edukacyjnymi, które zapewniają mieszkańcom codzienną obsługę, bez konieczności częstych dojazdów do Wąbrzeźna.

Strefa SZ – wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Dominuje w obrębach rolniczych, gdzie rozwój zabudowy wiąże się z gospodarstwami rolnymi. Typowym przykładem są zagrody rozproszone w otoczeniu pól i łąk oraz w układzie ulicowym. Strefa ta obejmuje także infrastrukturę rolną oraz możliwość rozwoju usług, co jest istotne w kontekście wykorzystania odpadów rolniczych.

Strefa SU – usługowa

Występuje w miejscowościach Ryńsk i Zielen, głównie w bezpośrednim sąsiedztwie miasta – np. w – gdzie lokowane są punkty usługowe związane z obsługą mieszkańców. Przykładem mogą być szkoły, obiekty usług transportowych czy małe zakłady rzemieślnicze.

Strefa SP – gospodarcza

Silnie rozwinięta w obrębie miejscowości, gdzie istnieje zabudowa przemysłowa i usługowa z przeznaczeniem pod nowe funkcje

Strefa SR – produkcji rolniczej

Obejmuje ona jeden obiekt w miejscowości Łabędź. To obszary gdzie funkcjonuje wielkotowarowa produkcja rolnicza.

Strefa SI – infrastrukturalna

Występuje w miejscowościach, w których występują obiekty infrastruktury technicznej. Strefa ta ma charakter pomocniczy i służy obsłudze całej Gminy Ryńsk.

Strefa SN – zieleni i rekreacji

Strefa zieleni i rekreacji obejmuje między innymi tereny zieleni urządzonej, parki, istniejące ogródki działkowe oraz tereny rozwoju sportu i rekreacji w poszczególnych miejscowościach, zgodnie z profilem podstawowym i dodatkowym strefy.

Strefa SC – cmentarzy

Obejmuje lokalne cmentarze wiejskie zlokalizowane m.in. w miejscowościach Cymbark, Orzechowo, Ryńsk, Zielen, Łabędź pełniąc funkcję kulturową i społeczną.

Strefa SG – górnictwa

W Gminie Ryńsk ma ograniczone znaczenie, ale lokalne złoża kruszywa są eksploatowane np. w miejscowości Małe Radowiska, co powoduje konieczność wyznaczania terenów górniczych i późniejszej rekultywacji poeksploatacyjnej.

Strefa SO – otwarta

Bardzo ważna z punktu widzenia środowiska i obejmuje doliny cieków i tereny rolne i leśne. To przestrzeń o wysokiej wartości przyrodniczej, w której zakazano zabudowy, dopuszczając jedynie funkcje związane z gospodarką leśną i ochroną przyrody.

Strefa SK – komunikacyjna

Związana z przebiegiem drogi wojewódzkiej nr 534, 548 i 551 przez miejscowości Ryńsk, Cymbark i Wałycz, a także z linią kolejową Toruń–Olsztyn. Zapewnia spójność komunikacyjną gminy i integrację z otoczeniem regionalnym. Zgodnie z przepisami dotyczącymi zasad sporządzania planu ogólnego we wszystkich strefach możliwe jest utrzymanie i rozwój terenów komunikacji, infrastruktury, zieleni naturalnej lub urządzonej, lasu i wód. Zważywszy jednak na charakter w szczególności strefy otwartej, tereny, które znajdują się w tej strefie mogą być nadal zagospodarowane w sposób dotychczasowy.

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

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

W planie ogólnym gminy wyznaczono strefy planistyczne w oparciu o aktualne ich zagospodarowanie i użytkowanie jak i planowane przeznaczenie terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W niektórych przypadkach uwzględniono wydane decyzje o warunkach zabudowy, które znajdowały się w sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy, a także luki w zabudowie.

Oprócz istniejącego zagospodarowania wzięto pod uwagę tereny niezainwestowane w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także luki w zespołach zabudowy w obrębie danej strefy.

Zabudowa zagrodowa w gminach wiejskich takich jak Gmina Ryńsk coraz częściej przekształca się w zabudowę mieszkaniową z kilku powodów, które mają zarówno charakter społeczny jak i gospodarczy. Po pierwsze zmienia się struktura rolnictwa. Wiele gospodarstw zwłaszcza mniejszych przestaje pełnić funkcje produkcyjne, grunty są wydzierżawiane większym podmiotom rolnym, a same zagrody tracą swoje pierwotne znaczenie gospodarcze. Budynki inwentarskie czy gospodarcze stają się zbędne, a ich właściciele adaptują je do nowych funkcji, najczęściej mieszkalnych. Po drugie, na obszarach sąsiadujących z miastem rośnie popyt na działki mieszkaniowe. Dawne zagrody w obrębach typowo rolniczych stają się atrakcyjnymi lokalizacjami dla osób pracujących i uczących się w ośrodkach miejskich, ale chcących mieszkać w spokojnym, wiejskim otoczeniu. Po trzecie, przepisy planistyczne dają taką możliwość. W planie ogólnym gminy przewiduje się, że dawne siedliska zagrodowe, które utraciły funkcję produkcyjną, mogą być kwalifikowane do stref mieszkaniowych. Takie rozwiązanie nie tylko pozwala zachować ciągłość użytkowania nieruchomości, ale także porządkuje proces rozpraszania zabudowy – nadaje mu ramy prawne i urbanistyczne. Wreszcie proces ten ma także wymiar kulturowy. Zabudowa zagrodowa jest często częścią układu historycznego wsi, a jej adaptacja do funkcji mieszkaniowej pozwala zachować ciągłość krajobrazu kulturowego przy jednoczesnym dostosowaniu go do współczesnych potrzeb mieszkańców.

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 do uchwały w sprawie uchwalenia Planu ogólnego Gminy Ryńsk. 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.

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 Ryńsk. Zgodnie z tymi zasadami obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w tych strefach, 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 Ryńsk, o których mowa w art. 13b pkt 7 ustawy .

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 wyliczono, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Ryńsk wyniesie ZAP = 2668 osoby. Jednocześnie nie stwierdza się możliwości określenia wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, ponieważ w strategii rozwoju 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 też szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Ryńsk wyliczono na poziomie 132% dzisiejszej liczby mieszkańców. Wyliczenie zapotrzebowania umożliwia wyznaczenie w Gminie Ryńsk przestrzeni budowlanej w planie ogólnym na terenach predysponowanych dla kolejnych mieszkańców. Szczegółowe wyliczenia zawarto w punkcie 7 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 Ryńsk, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Oznacza to, że ilość powierzchni terenów objętych strefami wielofunkcyjnymi umożliwiającymi budowę nowych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w zabudowie mieszkaniowej lub zagrodowej jest zależna od zapotrzebowania na nową zabudowę oraz od chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie. Chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie określono dla stref planistycznych:

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

Z uwagi na uwarunkowania demograficzne, w tym spadek liczby ludności na obszarach wiejskich oraz proces starzenia się mieszkańców, a także z powodu postępujących przekształceń i konsolidacji gospodarstw rolnych, które skutkują ograniczeniem liczby indywidualnych gospodarstw rodzinnych, już na wstępie uznano, że chłonność stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową jest zbliżona do zera. Dodatkowo, obserwowane odchodzenie ludności od prowadzenia tradycyjnej gospodarki indywidualnej sprawia, że zapotrzebowanie na nowe siedliska rolnicze nie występuje. W konsekwencji tereny zagród o najmniejszej szansie rozwojowej w kierunku rolnictwa oraz te, które już w swojej działalności odstąpiły od kontynuacji indywidualnej gospodarki rolnej umieszczono w strefie SJ (z zabudową jednorodzinną) umożliwiając zachowanie substancji budowlanej przy jednoczesnym zmianie profilu działalności na pozarolniczą. Natomiast szeroko dopuszcza się w planie ogólnym gminy 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 § 3 ust. 11 pkt 1-2 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, wykorzystano zestaw wskaźników:

- 1) średni maksymalny procent zabudowy oraz średnia intensywność zabudowy,
- 2) przeciętną powierzchnię użytkową 1 mieszkania nominalnie oraz w przeliczeniu na 1 mieszkańca,
- 3) statystyki powierzchni działki budowlanej w Gminie Ryńsk wyliczane metodą analiz przestrzennych.

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

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

Pierwszym etapem określenia chłonności terenów niezabudowanych była identyfikacja terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie. Tereny niezabudowane oraz luki w zabudowie uzyskano stosując analizę przestrzenną polegającą na określeniu różnicy pomiędzy wyznaczonymi strefami w planie ogólnym gminy, 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 Ryńsk kształtował się na poziomie 40%), co pozwoliło uzyskać około 368 ha maksymalnej dostępnej powierzchni zabudowy w ramach zidentyfikowanych terenów niezabudowanych. Drugim krokiem było wyliczenie powierzchni użytkowej uwzględniającej intensywność zabudowy. Do obliczenia wykorzystano: maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednej działki, przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania w danej jednostce oraz średnią intensywność zabudowy. Uzyskaną na etapie drugim powierzchnię podzielono przez maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednej działki, a wynik działania pomnożono przez przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania (na podstawie danych GUS). Ostatnim krokiem na tym etapie było pomnożenie powierzchni użytkowej przez średnią intensywność zabudowy, aby uzyskana wartość odzwierciedlała w pełni charakter zabudowy na analizowanym obszarze. Wynikiem stał się iloczyn powierzchni użytkowej uwzględniającej intensywność i przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę w Gminie Ryńsk.

Tabela 3: Chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie w Gminie Ryńsk

Powierzchnia terenów mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz luk w zabudowie w strefach planistycznych	Szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań w terenach mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz luk w zabudowie w strefach planistycznych z uwzględnieniem lokalnej intensywności zabudowy	Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców	Procent zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Ryńsk
[ha]	[m2]	[osoby]	[%]
368,16	78 302	2 847	107
w tym na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego			
37,76	21 210	771	-

W efekcie wykonanych obliczeń uzyskano chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie w strefach planistycznych na obszarze Gminy Ryńsk, w liczbie 2 847 osób. Istnieje wiele przesłanek, których powyższy model, oparty o metodykę z wiązaną z przepisami prawa, nie uwzględnia, na przykład: zastępstwa technicznego budynków, możliwości zwiększenia kubatury istniejących budynków, zwłaszcza w historycznym centrum wsi lub w zabudowie wielorodzinnej w istniejących, trwale ukształtowanych zespołach zabudowy. Nie ma w tych obliczeniach elementów ekonomiki budownictwa mieszkaniowego, które wydają się niezbędne przy okazji tego typu obliczeń w skali poszczególnych inwestycji. Określenie chłonności nie jest jednoznaczne, a daje jedynie statystyczny pogląd na temat możliwości rozwoju zabudowy w Gminie Ryńsk. Niemniej obliczenie chłonności terenów niezabudowanych ogranicza wyznaczanie 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 Ryńsk (ZAP = 2668 osoby oraz chłonność terenów niezabudowanych w całej Gminie Ryńsk, w tym luk w istniejącej zabudowie = 2847 osób), tym samym suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej Gminie Ryńsk, w tym luk w istniejącej zabudowie stanowi 107% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. 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 Ryńsk, zatem dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy na tych obszarach.

Wysoki stosunek zapotrzebowania do chłonności wynika przede wszystkim z licznych obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują znaczną ilość terenów

mieszkaniowych, a nie zostały dotychczas zabudowane. Ponieważ stanowią one podstawową rezerwę zasobu terenów rozwojowych Gminy Ryńsk w zakresie mieszkalnictwa, wynik 107% daje niewielkie możliwości wyznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową.

5. Przyczyny wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy w Planie ogólnym Gminy Ryńsk

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

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

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

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

Na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego również wyznaczono strefę uzupełnienia zabudowy. Wynika to z zasady przezorności na wypadek gdyby konkretny plan miejscowy uległ zaskarżeniu i został skutek prawomocnego wyroku sądu administracyjnego uchylony wówczas na terenach niezabudowanych istnieć będzie możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego nie wpływa na tereny nieobjęte planami, tzn. nie zwiększa możliwości powiększenia terenów objętych obszarem uzupełnienia zabudowy na tych obszarach.

Tabela 4: Warunki wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w Gminie Ryńsk

Całkowita powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy w gminie obliczona na podstawie §1 ust. 1	Maksymalna całkowita powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy w gminie, o którą można poszerzyć granice obszaru uzupełnienia zabudowy o którym mowa w §1 ust. 5	Powierzchnia, o którą poszerzono obszar uzupełnienia zabudowy w gminie o którym mowa w §1 ust. 5
[ha]	[ha]	[ha]
924	233	122

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

Na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego również wyznaczono strefę uzupełnienia zabudowy. Wynika to z zasady przezorności: w przypadku gdyby konkretny plan miejscowy uległ zaskarżeniu i został wskutek prawomocnego wyroku sądu administracyjnego uchylony, wówczas na terenach niezabudowanych istnieć będzie możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego nie wpływa na tereny nieobjęte planami, tzn. nie zwiększa możliwości powiększenia terenów objętych obszarem uzupełnienia zabudowy na tych obszarach.

6. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w Planie ogólnym Gminy Ryńsk

Obligatoryjną częścią planu ogólnego gminy 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 gminy, które stanowią załącznik do uchwały. Zgodnie art. 13e ustawy, w gminnym katalogu stref planistycznych określa się obligatoryjnie:

- 1) profil funkcjonalny stref planistycznych, zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów;
- 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 terenów, zasady ich zagospodarowania, a także szczegółowe regulacje dotyczące zabudowy, infrastruktury, ochrony środowiska itp. Katalog stref planistycznych zawiera profile funkcjonalne i nieprzekraczalne parametry wielkości kubatury dla terenów objętych daną strefą planistyczną, które wiążące są na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy na obszarach uzupełnienia zabudowy.

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

Tabela 4: Zestawienie charakterystycznych gminnych standardów urbanistycznych w Planie ogólnym Gminy Ryńsk

Strefa planistyczna	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
	wskaźnik	[%]	[m]	[%]
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	1,7	40	16	50
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	1,2 – 1,5	40	12	30 – 50
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	1,2	40	12	30 – 50
strefa usługowa	1,5	50	15	30
strefa gospodarcza	2,0	80	15	20
strefa produkcji rolniczej	1,5	50	15	30
strefa infrastrukturalna	-	-	-	20
strefa zieleni i rekreacji	-	-	-	50
strefa cmentarzy	-	-	-	30
strefa górnictwa	-	-	-	-
strefa otwarta	-	-	-	-
strefa komunikacyjna	-	-	-	-

Przepisy ustawy pozwalają na ustanowienie w katalogu stref planistycznych dla stref infrastrukturalnej, strefy zieleni i rekreacji oraz strefy 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 planie ogólnym gminy nie zidentyfikowano faktycznych potrzeb wprowadzania regulacji w tym zakresie.

Wyznaczając parametry zabudowy i zagospodarowania terenów w strefach planistycznych bazowano na analizie przestrzennego obiektów kubaturowych na terenie Gminy Ryńsk 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. Parametry zabudowy uwzględniają limity ujęte w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. 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.

Nie zachodzą przesłanki do wprowadzania w planie ogólnym gminy gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej ponieważ przepisy te, w stanie dzisiejszego planowanego zagospodarowania Gminy Ryńsk, 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.

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 Ryńsk wypełnia warunek dostępności infrastruktury społecznej w obrębie jej granic.

7. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego Gminy Ryńsk, o których mowa w art. 13b

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

Na dzień uchwalenia planu ogólnego gminy, Gmina Ryńsk nie ma strategii rozwoju gminy. Trwają prace nad opracowaniem Strategii rozwoju Gminy Ryńsk na lata 2026–2035 na podstawie uchwały Nr VIII/76/2024 Rady Gminy Ryńsk z dnia 16 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do opracowania strategii rozwoju oraz określenia szczegółowego trybu i harmonogramu opracowania jej projektu, w tym trybu przeprowadzenia konsultacji społecznych.

W związku z powyższym na moment uchwalenia planu ogólnego gminy nie określono nowych kierunków rozwoju przestrzennego ani nie wskazuje możliwości zwiększonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową zarówno w strategii gminy, jak i w dokumentach strategicznych wyższego rzędu, tj. strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120^{zi} ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 892 z późn.zm.). Na obecnym etapie nie zidentyfikowano również szczególnych potrzeb w zakresie realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.

Jednakże na potrzeby prowadzenia polityki terytorialnej w Gminie Ryńsk wydzielono trzy jednostki planistyczne:

- 1) strefa w północnej części Gminy Ryńsk charakteryzuje się znacznym wpływem sąsiedztwa miasta Wąbrzeźno, bliskość ośrodka miejskiego oraz bardzo dobra dostępność komunikacyjna sprzyjają rozwojowi i przekształceniom przestrzennym w kierunku intensyfikacji funkcji pozarolniczych, głównym założeniem rozwoju tej jednostki jest wzmacnianie jej wielofunkcyjności poprzez koncentrację zabudowy mieszkaniowej, rozwój usług lokalnych i ponadlokalnych oraz działalności gospodarczej, w szczególności wskazuje się na konieczność efektywnego wykorzystania potencjału wynikającego z sąsiedztwa miasta, zarówno w kontekście powiązań funkcjonalnych, jak i infrastrukturalnych;
- 2) strefa ekologiczna położona w centralnej części gminy obejmuje tereny o wysokich walorach przyrodniczych, w tym kompleksy leśne, łąki oraz tereny podmokłe – w szczególności obszar „Bagno Zgniłka”, większość jednostki znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu, co w sposób istotny determinuje jej funkcję i ograniczenia w zakresie zagospodarowania przestrzennego, jednostka ta jest pozbawiona zwartej zabudowy, a w jej granicach nie przewiduje się wyznaczania terenów rozwojowych, główną i dominującą funkcją pozostaje funkcja ekologiczna, z dopuszczeniem form zagospodarowania nieingerujących w środowisko naturalne, w szczególności działalności turystycznej i rekreacyjnej;
- 3) strefa osadniczo-rolnicza znajduje się w południowej, zachodniej oraz południowo-wschodniej części Gminy Ryńsk, charakteryzuje się wielofunkcyjnym profilem użytkowania terenu, z wyraźną dominacją funkcji rolniczej, znaczną część jej powierzchni stanowią grunty rolne o wysokiej przydatności rolniczej, co sprzyja dalszemu utrzymaniu i rozwojowi produkcji rolnej jako funkcji wiodącej, równolegle na obszarze strefy rozwija się działalność pozarolnicza, zwłaszcza w największych miejscowościach, gdzie obserwuje się rosnącą aktywność gospodarczą i

przedsiębiorczość, ponadto strefa pełni istotne funkcje rekreacyjno-turystyczne, a część jej obszaru znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu, co nadaje jej również walorów ekologicznych.

Analiza uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych wskazuje na zasadność przyjęcia następującej hierarchii sieci osadniczej, uznanej za optymalną dla zrównoważonego rozwoju Gminy Ryńsk:

- 1) Wąbrzeźno – ośrodek miejski położony poza granicami administracyjnymi gminy, pełniący kluczową rolę w zakresie obsługi mieszkańców Gminy Ryńsk, zwłaszcza w obszarach edukacji ponadpodstawowej, ochrony zdrowia, administracji powiatowej i usług ponadlokalnych;
- 2) Ryńsk – wiejski ośrodek wielofunkcyjny, stanowiący lokalne centrum usługowe i administracyjne o istotnym znaczeniu dla całej gminy;
- 3) Wałycz, Zieleń, Jarantowice i Myśliwiec – wsie uzupełniające o dużym potencjale rozwojowym, pełniące funkcję lokalnych centrów obsługi mieszkańców w wybranych obszarach gminy;
- 4) Cymbark, Trzciano, Czystochleb, Orzechowo, Wronie, Orzechówko, Węgorzyn, Małe Radowiska, Pływaczewo i Nielub – wsie uzupełniające, świadczące usługi w ograniczonym zakresie na potrzeby mieszkańców sąsiednich miejscowości;
- 5) pozostałe miejscowości – pełniące głównie funkcje mieszkaniowe i rolnicze, o ograniczonym zakresie usług i funkcji publicznych.

Polityka przestrzenna realizowana na terenie Gminy Ryńsk zakłada racjonalne kształtowanie struktury użytkowania terenu oraz zintegrowany ład przestrzenny, uwzględniający lokalne uwarunkowania środowiskowe, społeczne i gospodarcze. Kluczowym elementem tego procesu jest unikanie rozpraszania zabudowy na tereny dotychczas nieurbanizowane i koncentracja zabudowy w obrębie jednostek osadniczych. Ograniczenie chaotycznej suburbanizacji, efektywne wykorzystanie z już uzbrojonych terenów oraz koncentracja nowej zabudowy w miejscowościach o większym potencjale infrastrukturalnym pozwalają na zoptymalizowanie kosztów utrzymania i rozbudowy infrastruktury technicznej oraz społecznej.

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 (Dz.Urz. oj.. Kuj.-Pom. z 2003 r. Nr 97, poz. 1437).

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

- 1) modernizacja linii kolejowej nr 353,
- 2) wyprowadzenie tranzytowego ruchu kołowego poza zabytkowe układy urbanistyczne miast (wśród miast, których szczególnie to dotyczy, wymieniono Wąbrzeźno),
- 3) przebudowa drogi wojewódzkiej nr 534, w tym budowa obwodnicy miasta Wąbrzeźno,
- 4) przebudowa drogi wojewódzkiej nr 548,
- 5) przebudowa drogi wojewódzkiej nr 551,
- 6) przebudowa drogi wojewódzkiej nr 554,
- 7) budowa gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Wąbrzeźno-Brodnica,
- 8) regulacja, naprawa i odbudowa rzek i kanałów (wymienia się między innymi Strugę Toruńską).

Strefy planistyczne w planie ogólnym gminy zostały wyznaczone w taki sposób, aby nie powodować kolizji przestrzennej z realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz innymi przedsięwzięciami istotnymi z punktu widzenia rozwoju regionu. Granice stref uwzględniają zarówno istniejące uwarunkowania przestrzenne jak i planowane kierunki rozwoju, co zapewnia spójność przyjętych rozwiązań z dokumentami strategicznymi wyższego rzędu oraz ich wzajemną komplementarność.

Na poziomie planu ogólnego gminy 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 Ryńsk

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

Tabela 5: Uwarunkowania rozwoju przestrzennego Gminy Ryńsk oraz sposób ich uwzględnienia w Planie ogólnym Gminy Ryńsk

Art. 13b ust. 3 ustawy	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy	Sposób uwzględnienia
a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	Rezerwat przyrody Wronie; Obszar Chronionego Krajobrazu Torfowiskowo-Jeziorno-Leśny Zgniłka-Wieczno-Wronie, 12 pomników przyrody ożywionej w tym 25 tworów przyrody; 109 użytków ekologicznych;	Uwzględniono w zakresie celów i zadań ochronnych form ochrony przyrody i krajobrazu poprzez dostosowanie granic stref planistycznych z wykorzystaniem geometrii tych obiektów oraz w zakresie profilu podstawowego i dodatkowego a także gminnych standardów urbanistycznych.
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,	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,	Trzy stacje uzdatniania wody	Włączono do strefy infrastruktury.
f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,	Nie występują	-
g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,	1 aktualny obszar i teren górniczy w miejscowości Małe Radowiska.	Włączono do strefy górnictwa.
h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,	15 złóż, piaski i żwiry, w miejscowościach Czystochleb, Jaworze, Małe Radowiska, Orzechowo, Węgorzyn.	Włączono do strefy otwartej.

i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,	Nie występują	-
j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,	Zabytki wpisane do księgi A rejestru zabytków - 12 obiektów. Gminna ewidencja zabytków - 317 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 Ryńsk występują grunty rolne klas II, IIIa, IIIb oraz grunty leśne Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego "Lasy Państwowe", podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 82).	W przypadku, gdy gmina przystąpi do sporządzenia planów miejscowych na podstawie planu ogólnego, zajdzie możliwość uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Tylko w procedurze sporządzania miejscowych planów możliwe jest uzyskanie zgody lub odmowy w tym zakresie, zatem plan ogólny, poprzez swoje ustalenia, nie stoi na przeszkodzie przyszłym decyzjom gminy w tym zakresie. Grunty należące do PGL Lasy Państwowe zostały włączone do strefy otwartej.
r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,	Nie występują	-
s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;	Nie występują	-

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

Art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) 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 komunikacji, terenów infrastruktury technicznej. We wszystkich strefach planistycznych w których było możliwe uwzględnienie tych terenów zostały one uwzględnione.

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

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

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.

Uchwałą Nr LXI/851/2023 z dnia 25 września 2023 r. Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego przyjął audyt krajobrazowy dla województwa kujawsko-pomorskiego. Na terenie Gminy Ryńsk zidentyfikowano 16 krajobrazów, z których żaden nie uzyskał statusu krajobrazu priorytetowego. Jednak dla 11 krajobrazów audyt krajobrazowy formułuje rekomendacje i wnioski, ponieważ krajobrazy te położone są w całości lub częściowo na obszarach chronionych w rozumieniu art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

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

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

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

Na terenie Gminy Ryńsk kluczowe powiązania strukturalno-funkcjonalne realizowane są poprzez rozbudowany system hydrologiczny. Szczególne znaczenie łącznikowe pełnią cieki, przede wszystkim Struga Wąbrzeska, Struga Toruńska i Kanał Siciński wraz z systemem mniejszych dopływów, które wraz z jeziorami polodowcowymi, licznymi oczkami wodnymi, torfowiskami, terenami podmokłymi, łąkowymi i leśnymi tworzą całość przyrodniczą. Istotną rolę odgrywają rozległe torfowiska i tereny podmokłe, w szczególności Bagno Zgniłka, objęte ochroną w ramach obszaru chronionego krajobrazu, ale również mniejsze torfowiska w rejonach Frydrychowa, Jaworza i między Sosnówką a Przydworzem jako obszary o unikalnych cechach siedliskowych, wysokiej retencji wodnej i znaczeniu klimatycznym. Uzupełnieniem tego systemu są rozproszone w północnej, środkowej i wschodniej części Gminy Ryńsk kompleksy leśne oraz tereny zieleni urządzonej, które tworzą spójne powiązania ekologiczne i krajobrazowe. W przestrzeni Gminy Ryńsk szczególnie atrakcyjne są jeziora polodowcowe, takie jak Wieczno Południowe, Sitno czy Szczurkowskie, z urozmaiconą linią brzegową, strefami trzcinowisk i otoczeniem leśno-rolniczym. Szczególną rolę rekreacyjną i krajobrazową odgrywa Jezioro Wieczno Południowe, którego wschodnie brzegi są zagospodarowane turystycznie, znajduje się tu popularny ośrodek wypoczynkowy w Przydworzu, chętnie odwiedzany zarówno przez mieszkańców Gminy Ryńsk, Wąbrzeźna jak i turystów. Nie ulega wątpliwości, że zagospodarowanie tych terenów powinno być podporządkowane funkcji przyrodniczej poprzez ochronę przed

antropopresją, zwłaszcza intensywnym zainwestowaniem. Ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska oraz wskazanie obszarów, na których ograniczenia te występują, wynikają z rangi zasobów naturalnych oraz walorów przyrodniczych i krajobrazowych lub statusu prawnego zasobów przyrody podlegającej ochronie.

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

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

- 1) zachowanie ciągłości lokalnych korytarzy ekologicznych, szczególnie wzdłuż dolin Strugi Wąbrzeskiej, Strugi Toruńskiej i Kanału Sicińskiego, z uwzględnieniem stref roślinności szuwarowej i łąkowej poprzez niedopuszczenie do realizacji intensywniej zabudowy, lokalizowania ogrodzeń oraz innych barier mogących utrudniać migrację dzikiej fauny;
- 2) ochronę torfowisk i obszarów podmokłych, w tym m.in. Bagna Zgniłka oraz torfowisk w rejonie Frydrychowa, Jaworza i Sosnówki, jako siedlisk o wysokiej retencji wodnej, znaczeniu klimatycznym i siedliskowym;
- 3) ograniczenia zainwestowania w strefach ekotonowych (na granicy lasu i terenów otwartych);
- 4) ochronę zasobów wodnych i krajobrazowych związanych z jeziorami polodowcowymi, m.in. Wieczno Południowe, Sitno i Szczurkowskie, poprzez unikanie intensywnego zagospodarowania stref przybrzeżnych, zachowanie ich funkcji retencyjnych i siedliskowych oraz zapobieganie eutrofizacji i presji turystycznej;
- 5) utrzymanie zwartej struktury kompleksów leśnych, występujących głównie w północnej, środkowej i wschodniej części gminy, z uwzględnieniem ich funkcji retencyjnych, ochronnych, klimatycznych oraz krajobrazowych;
- 6) utrzymanie naturalnej roślinności w dolinach cieków, w sąsiedztwie jezior i obszarów bagiennych, jako ostoisk rzadkich i chronionych gatunków flory i fauny oraz regulatorów mikroklimatu i warunków siedliskowych;
- 7) ochronę gleb o najwyższych walorach użytkowych (II-III klasy bonitacyjnej), skoncentrowanych w południowej, zachodniej i północnej części Gminy Ryńsk;
- 8) ochronę krajobrazu kulturowego gminy, obejmującego historyczne układy osadnicze w Czystochlebie, Jarantowicach, Ludowicach, Małych Radowiskach, Myśliwcu, Orzechówku, Pływaczewie, Ryńsku, Rozgartach, Stanisławkach, Węgorzynie, Wałyczu i Zieleniu, obiekty sakralne,

cmentarze, przydrożne krzyże i kapliczki, zabytkowe budynki mieszkalne i gospodarcze oraz zespoły pałacowo-parkowe, a także zabytki techniki jak np. stacja kolejowa w Zieleniu czy budynki gorzelni;

- 9) utrzymanie niskiej intensywności zabudowy na terenach o wysokich walorach krajobrazowych, zwłaszcza w pobliżu jezior i torfowisk oraz kompleksów leśnych, z zachowaniem ciągłości widokowej oraz lokalnych dominant krajobrazowych;
- 10) zachowanie terenów otwartych, pełniących funkcje buforowe pomiędzy obszarami przyrodniczymi i zabudowanymi, wspierające ochronę bioróżnorodności i spójność krajobrazową.

Wyznaczenie stref planistycznych uwzględnia także:

- 1) rozwój nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, skoncentrowanych przede wszystkim w sąsiedztwie miasta Wąbrzeźno oraz w obrębie większych miejscowości, takich jak Ryńsk, uwarunkowań środowiskowych oraz krajobrazowych;
- 2) wspieranie funkcji turystyczno-rekreacyjnej, koncentrującej się przede wszystkim w Przydworzu wokół jeziora jako głównego ośrodka wypoczynkowego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, z uwzględnieniem ochrony zasobów przyrodniczych, ładu przestrzennego oraz krajobrazu;
- 3) rozwój przemysłu wydobywczego w oparciu o złoża kruszyw naturalnych, zlokalizowane w miejscowości Małe Radowiska;
- 4) rozwój działalności gospodarczej, w szczególności w rejonach dobrze skomunikowanych, tj. w sąsiedztwie miasta Wąbrzeźno oraz w miejscowościach Wałycz, Ryńsk, Cymbark i Czystochleb, z uwzględnieniem dogodnego dostępu do dróg wojewódzkich, jak również istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej, co sprzyja tworzeniu lokalnych stref aktywności gospodarczej oraz wzmocnieniu powiązań z regionalnym rynkiem pracy i usług.

Uwarunkowania ekofizjograficzne obszaru Gminy Ryńsk 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 strefy planistyczne uwzględniają istniejące zasoby oraz nie wpływają na obniżenie walorów środowiska przyrodniczego, jak również kulturowego.

8. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Ryńsk

W uzasadnieniu do uchwały w sprawie planu ogólnego gminy przedstawiono wyliczenia prowadzące do określania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Ryńsk, o których mowa w art. 13b pkt 7 ustawy potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 i 3 ustawy.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową i zagrodową w Gminie Ryńsk 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.

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 gminy 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.

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

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

Obliczenia:

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

1) prognozowana liczba mieszkańców w 2044 r. = $7957 * 5\% = 8355$ mieszkańców

2) powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie w 2024 r. $PUM_0 = 227\,491\text{ m}^2$

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

Wg GUS: $P_0 = 27,5\text{ m}^2$; $P_{-10} = 23,1\text{ m}^2$; $P_{-20} = 20,2\text{ m}^2$

wariant 1 obliczenia: $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 36,3\text{ m}^2$;

wariant 2 obliczenia: $P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 34,8\text{ m}^2$

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

4) podstawienie do wzoru:

$$ZAP = 8\,355 - (227\,491 / 40) = 2\,668\text{ osoby}$$

9. Część graficzna uzasadnienia Planu ogólnego Gminy Ryńsk

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

- Plansza 1 składająca się z 2 arkuszy - prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego gminy oraz granic działek ewidencyjnych w skali 1:15 000,
- Plansza 2 składająca się z 2 arkuszy - prezentacja graficzna obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania rozwoju, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy w skali 1:15 000.

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

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

Granice działek ewidencyjnych pochodzą ze zbioru danych bazy danych EGiB, z dnia 22.11.2024 r. – zgodnie z Licencją nr OD.6641.38.2024_0417_P.

Geometria obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania rozwoju przestrzennego Gminy Ryńsk, 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 Oslony 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://cbdgmapi.pgi.gov.pl>),
- obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej – nie występują w granicach Gminy Ryńsk,

- 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 2024 r. poz. 1292), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej w temacie: Obszary chronione, Rejestrowe zabytki nieruchome (<https://usluga.zabytek.gov.pl>),
- obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne – nie występują w granicach Gminy Ryńsk,
- 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 Ryńsk,
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji – dane pozyskano ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ryńsk,
- obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji – dane pochodzą ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ryńsk,
- obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją – nie występują w granicach Gminy Ryńsk;
- grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne – dane pozyskano w bazy danych z ewidencji gruntów i budynków wchodzącej w skład Państwowego Zasobu Kartograficznego i Geodezyjnego,
- zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – dane pozyskano z Główny Inspektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz z danych Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej,
- obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego – dane pozyskano z ewidencji (<https://sipam.gov.pl/geoserver/SIPAM/wfs>).

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SW

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.7	40.0	16.0	50.0
2SW - 7SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.7	40.0	16.0	50.0
8SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.7	40.0	16.0	50.0
9SW - 14SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.7	40.0	16.0	50.0
15SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.7	40.0	16.0	50.0
16SW - 18SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.7	40.0	16.0	50.0
19SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.7	40.0	16.0	50.0
20SW - 23SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.7	40.0	16.0	50.0
24SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.7	40.0	16.0	50.0
25SW - 26SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.7	40.0	16.0	50.0
27SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.7	40.0	16.0	50.0
28SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.7	40.0	16.0	50.0
29SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.5	40.0	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 - 22SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	40.0	12.0	50.0
24SJ - 135SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	40.0	12.0	50.0
136SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wód	1.2	40.0	12.0	50.0
137SJ - 140SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	40.0	12.0	50.0

[illegible]

587SJ - 588SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu	1.2	40.0	12.0	50.0
589SJ - 629SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	40.0	12.0	50.0
630SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1.2	40.0	12.0	50.0
631SJ - 651SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	40.0	12.0	50.0
653SJ - 657SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	40.0	12.0	50.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SZ

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SZ - 226SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0
227SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren wód	1.2	40.0	15.0	30.0
228SZ - 240SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0
241SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren wód	1.2	40.0	15.0	30.0
242SZ - 282SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0
283SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren wód	1.2	40.0	15.0	30.0
284SZ - 372SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0
374SZ - 415SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0
416SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren wód	1.2	40.0	15.0	30.0
417SZ - 560SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0
562SZ - 630SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0

631SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren wód, teren zieleni naturalnej	1.2	40.0	15.0	30.0
632SZ - 705SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0

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 - 5SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	15.0	30.0
6SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	1.5	50.0	15.0	30.0
7SU - 9SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	15.0	30.0
10SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	1.5	50.0	15.0	30.0
11SU - 17SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	15.0	30.0
18SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	1.5	50.0	15.0	30.0
19SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej	1.5	50.0	15.0	30.0
20SU - 28SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	15.0	30.0
30SU - 34SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	15.0	30.0
35SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	1.5	50.0	15.0	30.0
36SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej	1.5	50.0	15.0	30.0
37SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	15.0	30.0
38SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1.5	50.0	11.0	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 - 20SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	15.0	20.0

22SP - 26SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	15.0	20.0
27SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.5	50.0	15.0	30.0
28SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	15.0	20.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SR

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

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SI

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SI - 6SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych					20.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SN

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
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				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 gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				50.0
6SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
7SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji				50.0
8SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji				50.0
9SN - 11SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
12SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki				50.0
13SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji				50.0
14SN - 15SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren					50.0

	infrastruktury technicznej		
16SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług handlu detalicznego, teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji	50.0
17SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji	50.0
18SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji	50.0
19SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji	50.0
20SN - 25SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		50.0
26SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji	50.0
27SN - 35SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		50.0
36SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji	50.0
37SN - 49SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		50.0
50SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji	50.0

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 - 5SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SG

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

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 - 2SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej				
3SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren	teren elektrowni wiatrowej				

	ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
4SO - 7SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej
8SO - 20SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
21SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej
22SO - 28SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
30SO - 42SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
43SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej
44SO - 49SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
50SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej
51SO - 54SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
56SO - 62SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SK

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SK - 10SK	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					
12SK - 13SK	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					