

Załącznik nr 1 do uzasadnienia planu ogólnego Gminy Miasta Czarnków  
– część tekstowa uzasadnienia

# PLAN OGÓLNY GMINY MIASTA CZARNKÓW

## Uzasadnienie



KWIECIEŃ 2026



## SPIS TREŚCI

|                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| WSTĘP .....                                                                                                                                                                                                                                                                             | 4  |
| 1. Przedmiot opracowania .....                                                                                                                                                                                                                                                          | 4  |
| 2. Podstawy formalno-prawne opracowania .....                                                                                                                                                                                                                                           | 4  |
| 3. Metody pracy i materiały źródłowe .....                                                                                                                                                                                                                                              | 5  |
| UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY .....                                                                                                                                                                                                                                        | 6  |
| 1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy .....                                                                                                                                                                                                                                       | 6  |
| 2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego .....                                                                                                                                                                                                    | 7  |
| 3. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania .....                                                                                                                                                                                                                              | 9  |
| 3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny .....                                                                                                                                                                                                                                      | 9  |
| 3.2. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy .....                                                                                                                                                                                           | 12 |
| 3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych .....                                                                                                                                                                                                                                               | 13 |
| 3.4. Strefy ochronne ujęć wód .....                                                                                                                                                                                                                                                     | 14 |
| 3.5. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych .....                                                                                                                                                                                                                                 | 14 |
| 3.6. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji .....                                                                            | 15 |
| 3.7. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej .....                                                                                                                                                                                                                         | 16 |
| 3.8. Zabytki objęte formami ochrony o których mowa w przepisach odrębnych .....                                                                                                                                                                                                         | 16 |
| 3.9. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne .....                                                                                                                                                                                                                               | 35 |
| 3.10. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne .....                                                                                                                                                                                                                                      | 35 |
| 3.11. Obszary ograniczonego użytkowania .....                                                                                                                                                                                                                                           | 36 |
| 3.12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji .....                                                                                                                                                                                                | 39 |
| 3.13. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji .....                                                                                                                                                                                                                                | 39 |
| 3.14. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją .....                                                                                                                                                                                                             | 39 |
| 3.15. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne .....                                                                                                                                                                                                          | 40 |
| 3.16. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej .....                                                                                                                                                                                               | 41 |
| 4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej oraz cmentarzy wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami .....                                                                                                         | 42 |
| 4.1. Obiekty infrastruktury społecznej .....                                                                                                                                                                                                                                            | 42 |
| 4.2. Infrastruktura transportowa .....                                                                                                                                                                                                                                                  | 42 |
| 4.3. Infrastruktura techniczna .....                                                                                                                                                                                                                                                    | 46 |
| 4.4. Cmentarze .....                                                                                                                                                                                                                                                                    | 54 |
| 5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe .....                                                                                                                                                                                            | 54 |
| 6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie .....                                                                                                                                                                                                                         | 56 |
| 7. Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego gminy .....                                                                                                                                                                                                                       | 57 |
| 8. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej. ....                 | 60 |
| 9. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach nowo wyznaczonych stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nie umożliwiono realizacji |    |



|                                                                                                                                                                           |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| funkcji mieszkaniowej bądź zaistniała konieczność zmiany przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej..... | 60 |
| USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY .....                                                                                                                                      | 67 |
| 1. Cel sporządzenia planu ogólnego .....                                                                                                                                  | 67 |
| 2. Podstawowe ustalenia planu ogólnego .....                                                                                                                              | 68 |
| 3. Strefy planistyczne.....                                                                                                                                               | 68 |
| 4. Gminne standardy urbanistyczne .....                                                                                                                                   | 69 |
| 4.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną .....                                                                                                    | 69 |
| 4.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.....                                                                                                     | 75 |
| 4.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową .....                                                                                                                     | 77 |
| 4.4. Strefa usługowa .....                                                                                                                                                | 77 |
| 4.5. Strefa gospodarcza .....                                                                                                                                             | 81 |
| 4.6. Strefa infrastrukturalna .....                                                                                                                                       | 82 |
| 4.7. Strefa zieleni i rekreacji .....                                                                                                                                     | 83 |
| 4.8. Strefa cmentarzy .....                                                                                                                                               | 89 |
| 4.9. Strefa otwarta .....                                                                                                                                                 | 89 |
| 4.10. Strefa komunikacyjna .....                                                                                                                                          | 90 |
| 5. Obszary uzupełnień zabudowy, w planie ogólnym gminy. ....                                                                                                              | 93 |
| 6. Obszar zabudowy śródmiejskiej .....                                                                                                                                    | 95 |
| SPIS TABEL .....                                                                                                                                                          | 97 |
| SPIS RYCIN .....                                                                                                                                                          | 97 |



## WSTĘP

### 1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny miasta Czarnków.

Opracowanie dotyczy całego obszaru miasta Czarnków, położonego w powiecie czarnkowsko-trzcianeckim w województwie wielkopolskim w jego granicach administracyjnych o łącznej powierzchni ok. 10,04 km<sup>2</sup>.

Ustalenia planu ogólnego sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania województwa, obszarów chronionych znajdujących się na obszarze opracowania, obszarów szczególnego zagospodarowania, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych. Dodatkowo wyznaczając strefy planistyczne planu ogólnego wzięto pod uwagę w pierwszej kolejności zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej.

W planie ogólnym miasta Czarnków określono odpowiednie do specyfiki miejsca strefy planistyczne zgodne z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.). Gminny katalog stref planistycznych wyznacza ich profil funkcjonalny, wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (przy czym wskaźnik ten nie jest mniejszy niż wynika to z przepisów rozporządzenia, o którym mowa w art. 13m ust 2 ww. ustawy).

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujący m.in. lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej (granice planu), atrybuty zawierające informacje o akcie, lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnień zabudowy, obszaru zabudowy śródmiejskiej, granice obszarów o różnych standardach/regulacjach w gminie, atrybuty zawierające informacje o ww. obiektach przestrzennych.

### 2. Podstawy formalno-prawne opracowania

Plan ogólny dla miasta Czarnków sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Nr LXXIII/520/2024 Rady Miasta Czarnków z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Miasta Czarnków. W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z Rozporządzenia



Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

### 3. Metody pracy i materiały źródłowe

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego (Uchwała Nr V/70/19 z 25 marca 2019 roku w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania);
- Strategię rozwoju gminy miasta Czarnków na lata 2025-2032 (uchwała Nr XXIV/184/2025 Rady Miasta Czarnków z dnia 12 grudnia 2025 r. w sprawie przyjęcia "Strategii Rozwoju Gminy Miasta Czarnków na lata 2025 - 2032");
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Czarnków ze zmianami;
- Informator PSH – Główne Zbiorniki Wód Podziemnych w Polsce, Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy, Warszawa 2017 r.;
- Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego,
- Gminny Program Rewitalizacji Miasta Czarnkowa do 2032 roku.

Materiały kartograficzne:

- mapa topograficzna gminy,
- mapa ewidencyjna gminy,
- baza obiektów topograficznych BDOT10K,
- baza obiektów topograficznych BDOT500,

Inne źródła:

- <https://mczarnkow.e-mapa.net/>,
- [crfop.gdos.gov.pl](https://crfop.gdos.gov.pl/),
- [karty.apgw.gov.pl](https://karty.apgw.gov.pl/),
- <https://czarnkow.pl/>
- <https://bip.czarnkow.pl>



## UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

### 1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy

Miasto Czarnków położone jest w powiecie czarnkowsko - trzcieńskim, w północno - zachodniej części województwa wielkopolskiego. Sąsiaduje z gminą wiejską Czarnków oraz gminą Lubasz. Czarnków jest lokalnym centrum, skupiającym najważniejsze urzędy i instytucje o zasięgu lokalnym i subregionalnym (Urząd Miasta, Urząd Gminy, Starostwo Powiatowe, szpital, banki, itd.). W Czarnkowie znajduje się zarówno siedziba władz powiatowych, miejskich, jak i gminnych.

Miasto Czarnków ma dogodne połączenia drogowe z miejscowościami tj.: Piłą, Poznaniem, Trzcianką, Wąlczem, Chodzieżą, Rogoźnem, Wronkami oraz Wieleniem. Odległości drogowe do ważniejszych dużych miast wynoszą: Piła - 36 km, Poznań – 70 km.

Ryc. 1 Lokalizacja miasta na tle powiatu



Źródło: opracowanie własne



## **2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego**

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania, zatwierdzony Uchwałą nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2019 r., poz. 4021), wyznacza podstawowe typy obszarów funkcjonalnych w województwie.

Teren miasta Czarnków zaliczono do Wiejskiego obszaru funkcjonalnego. Ze względu na występowanie specyficznych problemów z zakresu gospodarki przestrzennej, wskazano również obszary funkcjonalne szczególnego zjawiska w skali regionalnej, gdzie miasto Czarnków zaliczono do Północno-Zachodniego Obszaru Funkcjonalnego.

Wiejski obszar funkcjonalny na terenie Wielkopolski obejmuje wszystkie jednostki gminne oraz ośrodki powiatowe, które znalazły się poza granicami miejskich obszarów funkcjonalnych o znaczeniu ponadregionalnym, regionalnym i subregionalnym. Obszary te znajdują się poza bezpośrednim wpływem oddziaływania potencjału rozwojowego biegunów wzrostu, a tym samym wymagają wsparcia procesów rozwojowych w oparciu o ich potencjał endogeniczny, wzmacniany o czynniki aktywizujące. Wiejski obszar funkcjonalny jest niezwykle istotny z punktu widzenia działań na rzecz zwiększenia spójności regionu. Ograniczony dostęp do głównych ośrodków miejskich, a tym samym mniejsze możliwości rozwojowe, powodują emigrację mieszkańców na tereny bardziej atrakcyjne pod względem społeczno-gospodarczym, powodując depopulację terenów wiejskich. Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 za istotną barierę rozwoju tych obszarów wskazuje: niską dostępność do usług publicznych, zdekapitalizowanie tkanki osadniczej i zagrożenie walorów przyrodniczych oraz słabą jakość infrastruktury technicznej. Wsparcie wiejskiego obszaru funkcjonalnego służyć będzie eliminowaniu dysproporcji w poziomie rozwoju regionu, poprawi jego spójność, a tym samym zwiększy atrakcyjność całego województwa wielkopolskiego.

Kluczowym celem rozwoju przestrzennego wiejskiego obszaru funkcjonalnego będzie kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej ukierunkowane na podnoszenie jakości życia mieszkańców, poprawę dostępności do usług oraz osiągnięcie wysokiego poziomu konkurencyjności i dostępności obszaru.

Dla realizacji celu kluczowego zdefiniowano następujące cele polityki przestrzennej:

- Cel 1. Poprawa jakości przestrzeni osadniczej miast i wsi;
- Cel 2. Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- Cel 3. Ochrona dziedzictwa kulturowego;
- Cel 4. Wzmacnianie potencjału społeczno-gospodarczego;
- Cel 5. Poprawa dostępności komunikacyjnej;
- Cel 6. Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej.



Północno-Zachodni Obszar Funkcjonalny wyróżnia się w województwie wysokim udziałem obszarów cennych przyrodniczo, pełniących funkcje środowiskotwórcze, przy jednocześnie stosunkowo niskim w skali regionu udziale użytków rolnych. Obszar jest niejednorodny. Można go podzielić na rejony o dużych, zwartych kompleksach leśnych (Puszcza Notecka, Puszcza nad Drawą, Puszcza nad Gwdą, Pojezierze międzychodzko-pniewskie, dolina Noteci zaliczana do obszarów o najwyższych w regionie wartościach kulturowych i historycznych) oraz rejony dobrych gleb w północno-wschodniej części tego obszaru. Obszar ten, ze względu na koncentrację terenów o wysokim potencjale przyrodniczym, charakteryzuje stosunkowo niski w skali województwa udział przestrzeni do potencjalnego zainwestowania, co w połączeniu ze słabszą dostępnością obszaru, wynikającą m.in. ze znacznej odległości od stolicy regionu i braku dogodnych rozwiązań komunikacyjnych, stanowi istotne ograniczenia dla rozwoju społeczno-gospodarczego. Działalność inwestycyjna w tym rejonie wymaga równoważenia zamierzeń gospodarczych z potrzebami ochrony dla zachowania stabilnego i trwałego funkcjonowania ekosystemów oraz stworzenia spójnego systemu przyrodniczego województwa, uwzględniającego powiązania przyrodnicze w granicach regionu oraz z obszarami województw sąsiednich. Kluczowym celem rozwoju przestrzennego Północno-Zachodniego Obszaru Funkcjonalnego będzie wykorzystanie potencjału dla rozwoju funkcji gospodarczych, w tym turystycznych, przy jednoczesnej ochronie wyjątkowych cech ekosystemu, pełniących strategiczną rolę w kształtowaniu równowagi środowiska przyrodniczego w skali regionu i kraju.

Dla realizacji powyższych celów zdefiniowano następujące cele polityki przestrzennej:

- Cel 1. Ochrona obszarów o wysokich walorach przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych;
- Cel 2. Stymulowanie rozwoju gospodarczego z wykorzystaniem koncepcji „zielonego wzrostu”;
- Cel 3. Poprawa dostępności i spójności komunikacyjnej.



### 3. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania

#### 3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

W granicach miasta Czarnków występują:

- Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Noteci,
- obszar Natura 2000 Dolina Noteci PLH300004,
- obszar Natura 2000 Nadnoteckie Łęgi PLB300003,
- pomniki przyrody.

Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Noteci – powstał na mocy uchwały Nr IX/56/89 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Pile z dnia 31 maja 1989 r. w sprawie ustanowienia obszarów chronionego krajobrazu w województwie pilskim. Dla obszaru obowiązuje Rozporządzenie nr 5/98 Wojewody Pilskiego z 15 maja 1998 r. w sprawie ustanowienia obszarów chronionego krajobrazu w województwie pilskim. Obszar obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.

Obszar Natura 2000 Dolina Noteci PLH300004 – powstał na mocy Decyzji Komisji z dnia 13 listopada 2007 r. przyjmującej, na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG, pierwszy zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty, składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument C (2007) 5043) (2008/25/WE). Dla obszaru obowiązuje Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dolina Noteci (PLH300004). Dla obszaru ustanowiono plan zadań ochronnych: Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy; Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 28 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Noteci PLH300004 (Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 24 listopada 2015 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Noteci PLH300004, Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 9 grudnia 2022 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Noteci PLH300004). Obszar obejmuje znaczną część doliny Noteci między miejscowościami Wieleń a Bydgoszczą. Obszar jest w większości zajęty przez torfowiska niskie, pokryte zalewowymi łąkami i trzcinowiskami, z enklawami zakrzewień i zadrzewień. Teren przecinają liczne kanały i rowy odwadniające. Częste są starorzecza i wypełnione wodą doły potorfowe. Miejscami występują rozległe płaty łągów. Łąki są intensywnie użytkowane. Wody śródlądowe (stojące i płynące) zajmują 2% obszaru,



siedliska łąkowe i zaroślowe zajmują 85%, torfowiska, bagna, roślinność na brzegach wód - 2% powierzchni a siedliska leśne 6%. Siedliska rolnicze zajmują 5% obszaru. Obszar częściowo pokrywa się z ważną ostoją ptaszą o randze europejskiej. Występuje tu 22 gatunki ptaków z załącznika I Dyrektywy Ptasiej. Obszar obejmuje bogatą mozaikę siedlisk z załącznika I Dyrektywy Siedliskowej (11 typów), z priorytetowymi lasami łęgowymi i dobrze zachowanymi kompleksami łąkowymi. Notowano tu 8 gatunków załącznika II Dyrektywy Siedliskowej. Ostoja jest też ważnym korytarzem ekologicznym o randze międzynarodowej.

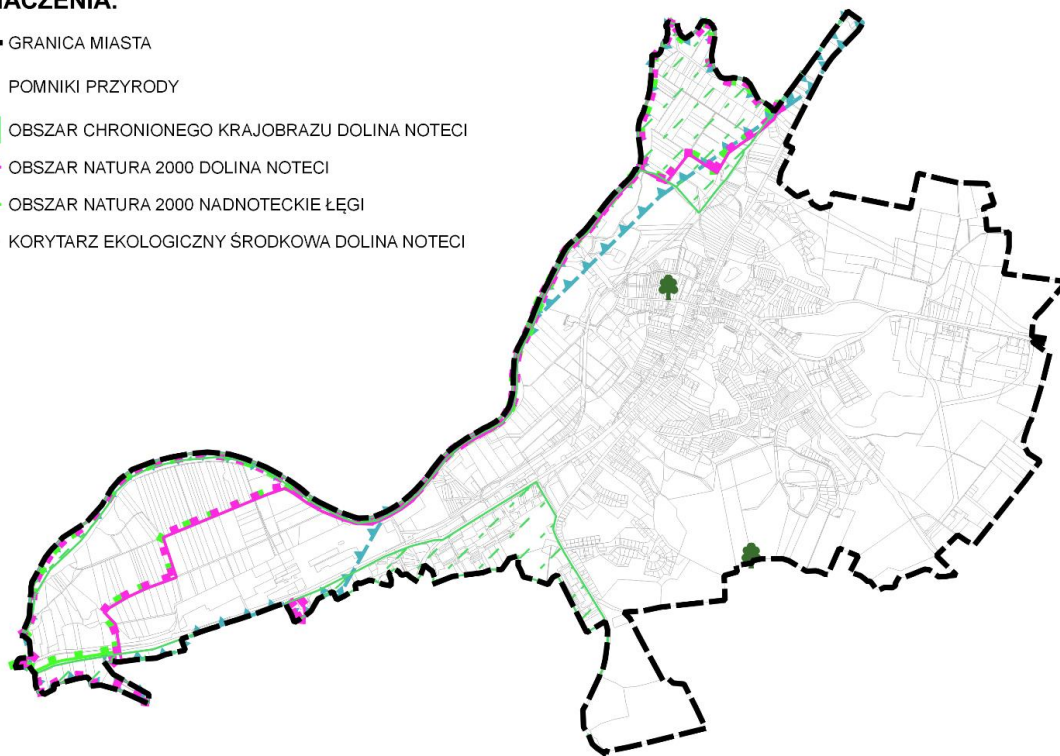
Obszar Natura 2000 Nadnoteckie Łęgi PLB300003 – powstał na mocy Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000. Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków. Dla obszaru ustanowiono plan zadań ochronnych: Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 20 czerwca 2017 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Nadnoteckie Łęgi PLB300003. Ostoja obejmuje odcinek doliny Noteci w dolnym jej biegu położony pomiędzy miejscowością Wieleń a ujściem Gwdy. Dolina Noteci jest jedną z najlepiej zachowanych bagiennych dolin rzecznych w zachodniej Polsce. Większa część terenu jest obecnie porośnięta krzewami (siedliska łąkowe i zaroślowe - 87%). Wcześniej dominowały tu siedliska leśne, przekształcone jednak przez rozwijające się rolnictwo. Występują tu także torfowiska niskie porożcinane rowami odwadniającymi, z dołami potorfowowymi i starorzeczami. Obszar stanowi ostoję ptaszą o randze europejskiej, jest miejscem o dużym znaczeniu dla ptaków wodno-błotnych. Występują tu co najmniej 23 gatunki chronionych ptaków. Szczególne znaczenie mają populacje gatunków takich jak: podróżniczek, kulik wielki (ponad 40% polskiej populacji łęgowej), bąk, bocian biały, dziwonia i zagrożony wyginięciem derkacz. W ostoi gnieździ się również czapla siwa i żuraw. W okresie wędrownym gęś zbożowa osiąga koncentrację ponad 3000 osobników. Wśród ssaków związanych z przyrodą rzeki największym gatunkiem jest bóbr, który wpływa na strukturę przestrzenną i stosunki wodne w tym ekosystemie.

Na obszarze miasta występują dwa pomniki przyrody – dąb szypułkowy i bezszypułkowy. W granicy miasta wyznaczono korytarz ekologiczny „Środkowa Dolina Noteci”.

Ryc. 2 Formy ochrony przyrody na terenie miasta Czarnków

**OZNACZENIA:**

- GRANICA MIASTA
-  POMNIKI PRZYRODY
-  OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLINA NOTECI
-  OBSZAR NATURA 2000 DOLINA NOTECI
-  OBSZAR NATURA 2000 NADNOTECKIE ŁĘGI
-  KORYTARZ EKOLOGICZNY ŚRODKOWA DOLINA NOTECI



Źródło: opracowanie własne

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejące uwarunkowania przyrodnicze, a także ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Tereny nadnoteckie w zachodniej części miasta zostały przeznaczone pod strefę otwartą z zakazem zabudowy, poza terenami, dla których w obowiązujących planach miejscowych ustalono inne przeznaczenie. Tereny nadnoteckie w północno – wschodniej części miasta zostały przeznaczone pod strefę zieleni i rekreacji, zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych, a także strefę otwartą bez funkcji dodatkowych. Na terenach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Noteci” w południowej części miasta utrzymano strefę zieleni i rekreacji, poza terenami istniejącej zabudowy.

Teren 2SP (strefa gospodarcza) wyznaczono zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną gminy określoną w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr V/48/2019 z dnia 31.01.2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czarnkowa w pasie Doliny Noteci i ul. Wieleńskiej na terenach 1P, 2P, KDW, 1KDG, TZ oraz Uchwała Nr XXXI/216/09 z dnia 27.02.2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania



przestrzennego miasta Czarnkowa w zachodnim skraju Doliny Noteci. W znacznej części jest to teren zurbanizowany, na którym zlokalizowana jest zabudowa przemysłowa.

Tereny niezabudowane, w zachodniej części strefy 2SP stanowią grunty rolne, w tym łąki, które częściowo są już terenami przekształconymi bądź zaoranyymi. Firma Steico Sp. zo.o. w Czarnkowie, dla dz. nr ewid. 2685, 2684, 2683, 2688, 2682, 2681, 2680, 2679, 2678, 2687, 2694, 2565/2, 2693, 2677, 2676, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2714, 2715, 2716, 2717, 2718, 2719, 2720, 2721, 2722, 2723, 2724, 2672, 2727, 2725/2, uzyskała decyzję Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu na realizację inwestycji polegającej na przekształceniu terenu poprzez podniesienie jego poziomu o około 2 metry czystym kruszywem budowlanym (piasek, żwir) na terenie około 40 ha. Tereny te są sukcesywnie przekształcane.

Teren działki nr ewid. 2556, w granicach strefy 2SP jest terenem wykorzystywanym rolniczo, przeorany, z drogą dojazdową po wschodniej stronie działki.

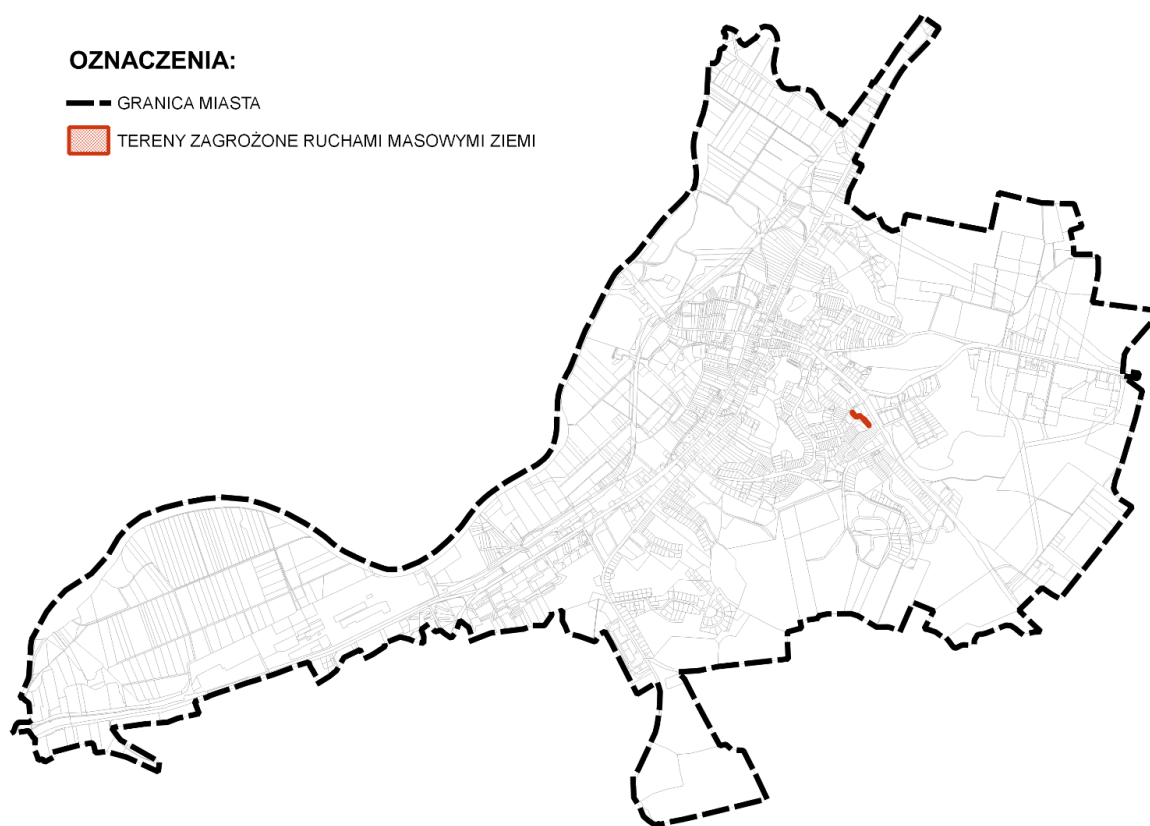
Podczas wizji terenowej na analizowanym obszarze nie odnotowano występowania gatunków roślin, grzybów i zwierząt objętych ochroną gatunkową. Zatem realizacja inwestycji w strefie 2SP nie przyczyni się do zniszczenia obszarów, na których występują cenne gatunki chronione wraz z ich siedliskami oraz zniszczenia siedlisk przyrodniczych.

### **3.2. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy**

Na obszarze miasta Czarnków stwierdzono występowanie obszaru zagrożonego ruchami masowymi ziemi o numerze identyfikacyjnym: 30 02 011 00001, ujętego w „Rejestrze terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których te ruchy występują dla Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego”.

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejący obszar zagrożony ruchami masowymi ziemi. Teren w przeważającej części przeznaczono pod strefę zieleni i rekreacji.

Ryc. 3 Teren zagrożony ruchami masowy ziemi na terenie miasta Czarnków



źródło: opracowanie własne

### 3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z ustawą Prawo wodne urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych, o ile służą celom regulacji stosunków wodnych, zgodnie z zapisami wspomnianego wcześniej art. 195 Ustawy. Na terenie Miasta Czarnków występują urządzenia melioracji wodnych tj. sieć drenarska i rowy.

W ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, prowadzonej przez Zarząd Zlewni w Pile, stanowiącej również zasób SIGW RZGW w Bydgoszczy, nie widnieje informacja o powierzchni gruntów zmeliorowanych występujących na terenie miasta Czarnków.

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejące obszary



gruntów zmeliorowanych. W każdej ze stref planistycznych dopuszcza się infrastrukturę techniczną, do której można zaliczyć wszelkie urządzenia melioracji wodnych.

### **3.4. Strefy ochronne ujęć wód**

Na terenie miasta zlokalizowane są cztery ujęcia wody, trzy położone w północnej części obszaru objętego opracowaniem (ujęcia stanowią własność Miejskiej Kanalizacji i Wodociągów w Czarnkowie Sp. z o.o.) na dz. nr ewid. nr 1033 i 1032, a jeden w północno-zachodniej części (dz. nr ewid. 2301 –  $Q_e = 14,00\text{m}^3/\text{h}$  – zatwierdzona dokumentacja hydrogeologiczna OS-I-7520/8/2000 z dnia 6.11.2000 r.). Nie wyznaczono stref ochrony pośredniej dla w/w ujęć wód.

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejące ujęcia wód. Wyznaczono dla tych terenów strefę infrastrukturalną.

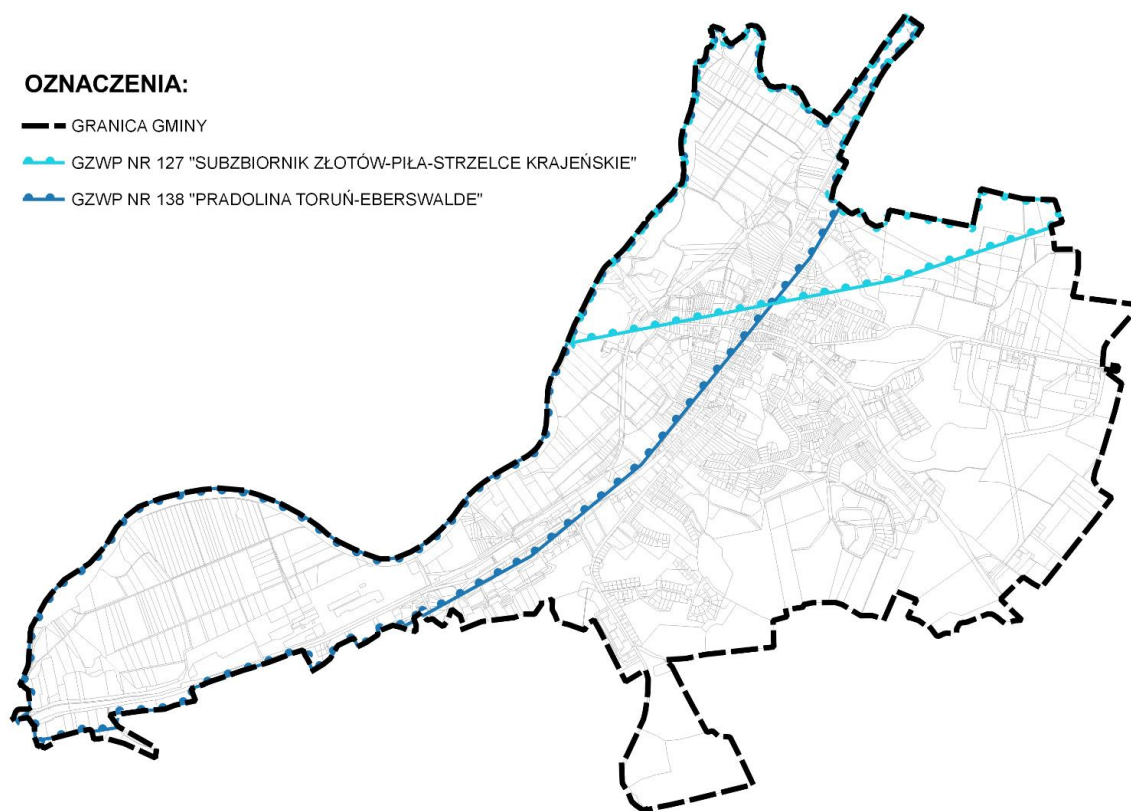
### **3.5. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych**

Zgodnie z art. 59 Prawa wodnego obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Na obszarach tych można zakazać wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Na terenie miasta Czarnków nie stwierdzono występowania obszarów ochronnych zbiorników śródlądowych.

Obszar miasta znajduje się w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) nr 138 „Pradolina Toruń-Eberswalde” oraz nr 127 „Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie”. Dla przedmiotowych GZWP, w granicach miasta Czarnków, nie wyznaczono obszaru ochronnego.

Ryc. 4 Główne Zbiorniki Wód Podziemnych na terenie miasta Czarnków



źródło: opracowanie własne

### 3.6. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie miasta Czarnków nie występują złoża surowców mineralnych, udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz granice terenów i obszarów górniczych.

Na terenie miasta Czarnków nie ma obszarów i terenów górniczych, utworzonych w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego przez ORLEN S.A. – Oddział Upstream Polska w Zielonej Górze. Na przedmiotowym terenie nie znajdują się obiekty liniowe i inne obiekty budowlane będące własnością przez ORLEN S.A. – Oddział Upstream Polska w Zielonej Górze.

Teren Miasta Czarnków znajduje się poza obszarem koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego udzielonej na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie (obecnie ORLEN S.A. z siedzibą w Płocku).



### 3.7. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie miasta Czarnków nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

### 3.8. Zabytki objęte formami ochrony o których mowa w przepisach odrębnych

W granicach miasta znajduje się 11 obiektów wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Obiekty przedstawiono w tabeli poniżej.

Tab. 1 Obiekty wpisane do rejestru zabytków

| L P. | OBIEKT                                                                          | CZAS POWSTANIA                          | WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW                    |
|------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------|
| 1.   | układ i rozplanowanie miasta                                                    |                                         | A -719 z 13.12.1990                          |
| 2.   | kościół pw. św. Marii Magdaleny, ul. Kościelna – Kościuszki                     | 1580 – 1586 r.<br>XVII w. poł. XVIII w. | 824/Wlkp/A z 04.03.1931 r. i z 24.11.2010 r. |
| 3.   | cmentarz przykościelny, ul. Kościelna 1                                         | XIX w.                                  |                                              |
| 4.   | cmentarz żydowski, ul. Poznańska                                                | XIX w.                                  | A-754 z 07.06.1994                           |
| 5.   | Ratusz, pl. Wolności                                                            | poł. XIX w.                             | A-1461 z 03.04.1963                          |
| 6.   | dom, ul. Łąkowa 7                                                               | XIX w.                                  | A-1494 z 03.12.1973 r.                       |
| 7.   | dworek, ul. Rybaki 28                                                           | 2 poł. XVIII w.                         | A-429 z 29.11.1968 r.                        |
| 8.   | dom, ul. Rynek 9                                                                |                                         | A-1542 z 03.07.1974 r.                       |
| 9.   | dom, ul. Rynek 14                                                               | 1908                                    | A-1549 z 18.07.1974 r.                       |
| 10.  | Muzeum Ziemi Czarnkowskiej i Miejskiej Biblioteki Publicznej, ul. Wroniecka 32  | 1888 r.                                 | 1082/Wlkp/A z 31.10.2019 r.                  |
| 11.  | stopień wodny „Pianówka nr 16” na rz. Noteć                                     | 1913 r.                                 | 532/Wlkp/A z 08.08.2007 r.                   |
|      | urządzenia hydrotechniczne (śluz, jaz, przepławka)<br>budynek straży granicznej |                                         |                                              |

źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków

Obiekty wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków:

1. Kościół par. p.w. św. Marii Magdaleny. 1580-1586;
2. Ratusz, ob. Urząd Miasta, pl. Wolności 6, ok. poł. XIX w.;
3. Szkoła katolicka, ob. Muzeum Ziemi Czarnkowskiej i Miejska Biblioteka Publiczna, ul. Wroniecka 32, 1908 r.;
4. Dworek miejski, ul. Rybaki 28, 2. poł. XVIII w.;
5. Dom, ul. Gdańska 10, 2 poł. XIX w.;
6. Dom, ul. Gdańska 27, 2 poł. XIX w.;
7. Dom, ul. Kościuszki 35, 2 poł. XIX w.;
8. Dom, ul. Kościuszki 41, k. XIX w.;



9. Dom, ul. Łąkowa 7, ok. 1813 r.;
10. Dom, ul. Rybaki 2, 1 poł. XIX w.;
11. Dom, ul. Rybaki 6, k. XIX w.;
12. Dom, ul. Rybaki 9, poł. XIX w.;
13. Dom, ul. Rybaki 21, 1 poł. XIX w.;
14. Kamienica, pl. Wolności 9, ok. 1840 r.;
15. Kamienica, pl. Wolności 14, 1908 r.;
16. Browar i Młyn, ok. 1893 r.;
17. Magazyn, ul. Krzyżowa 2;
18. Zespół gazowni miejskiej, 1900 – 1902:
  - a) budynek administracyjno-mieszkalny, ob. dom, ul. Kościuszki 100, 1900–1902,
  - b) piecownia, ul. Wroniecka 45, 1902 r., murowana;
19. Stacja kolejowa „Czarnków” 1898:
  - a) dworzec kolejowy, 1911 r.,
  - b) magazyn, ok. 1898 r.,
  - c) wieża ciśnień, 1896 r.,
  - d) szalet z budynkiem gospodarczym, 1898 r.,
  - e) osiedle mieszkaniowe, domy pracowników kolei, ul. Dworcowa 2, 3 i 4, pocz. XX;
20. Most drogowy na Noteci, ul. Rybaki, 1893 r., żelbetowo-stalowy;
21. Cmentarz przykościelny, ul. Kościuszki, XVI w.;
22. Cmentarz rzymskokatolicki, ul. Kościuszki, XVIII w.;
23. Cmentarz ewangelicki, ul. Parkowa 57, pocz. XX w.;
24. Cmentarz ewangelicki, ul. Wroniecka 13, pocz. XX w.;
25. Cmentarz żydowski, ul. Podgórna, XVI/XVII w.;
26. Cmentarz żydowski, ul. Poznańska, 1812 r.;
27. Cmentarz komunalny, ul. Rolna, 1965 r.;
28. Stopień wodny „Pianówka nr 16” - działki w obrębie Miasto Czarnków.

#### **WYKAZ OBIEKTÓW WPISANYCH DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW:**

Do historycznych zespołów i obiektów budowlanych objętych ochroną konserwatorską – wpisanych do EWIDENCJI ZABYTKÓW NIERUCHOMYCH należą (podkreślone zabytki wpisane zostały do rejestru zabytków):

Kategoria – historyczne układy przestrzenne urbanistyczne i ruralistyczne

- UKŁAD URBANISTYCZNY, XIV–1. poł. XX w.:

Układ i rozplanowanie miasta wraz z liniami historycznej zabudowy i zabytkowym układem budowlanym, Nr rejestru A-719 z dnia 13.12.1990 r.;

Kategoria – budownictwo sakralne:



- ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PARAFIALNEGO RZYMSKOKATOLICKIEGO  
PW. ŚW. MARII MAGDALENY, ul. Kościelna 1:
  - a) kościół, mur., ok. 1570, ok. 1632 Kaplica Biczowania, ok. 1757 Kaplica Św. Antoniego, wieża 1855, Nr rejestru 74/A z dnia 04.03.1931 r., 824/Wlkp/A z 24 listopada 2010 r.,
  - b) plebania, ok. 1905 r., murowana,
  - c) cmentarz przykościelny, XVI w., Nr rejestru 824/Wlkp/A z 24 listopada 2010 r.;

#### Kategoria – cmentarze

- CMENTARZ RZYMSKOKATOLICKI, ul. Kościuszki, XVIII w.,
- CMENTARZ RZYMSKOKATOLICKI PRZY KOŚCIELE PARAFIALNYM P.W. ŚW. MARII MAGDALENY, ul. Kościuszki, XVII w.,
- CMENTARZ EWANGELICKI, ul. Parkowa 57, pocz. XX w.,
- CMENTARZ EWANGELICKI, ul. Wroniecka 13, pocz. XX w.,
- CMENTARZ ŻYDOWSKI, ul. Podgórna, XVI/XVII w.,
- ZESPÓŁ CMENTARZA ŻYDOWSKIEGO, ul. Poznańska 11, nieczynny, Nr rejestru A-754 z dnia 07.06.1994 r.:
  - a) cmentarz żydowski, 1812 r.,
  - b) dom przedpogrzebowy, pocz. XX w., murowany,
- CMENTARZ KOMUNALNY, ul. Rolna, 1965 r.;

#### Kategoria – budownictwo użyteczności publicznej:

- STAROSTWO, ul. Rybaki 3, 1906–1911, murowane,
- RATUSZ, OB. URZĄD MIASTA, pl. Wolności 6, ok. poł. XIX w., murowany, remont 1998-2000, Nr rejestru 1461/A z dnia 03.04.1963 r.,
- URZĄD ZIEMSKI, OB. BUDYNEK ADMINISTRACYJNY STAROSTWA POWIATOWEGO, ul. Kościuszki 88, 1906 r., murowany,
- SIEDZIBA KAHAŁU – ZARZĄDU GMINY ŻYDOWSKIEJ, OB. KAMIENICA, ul. Łąkowa 14, 1906 r., murowana,
- SZPITAL POWIATOWY, ul. Kościuszki 94, ok. 1900 r., murowany,
- APTEKA „POD CZARNYM ORŁEM”, OB. DOM, ul. Wroniecka 9, 2. poł. XIX w., murowana,
- POCZTA, ul. Kościuszki 45, ok. 1893 r., murowana,
- POCZTA KONNA, OB. KAMIENICA, ul. Wroniecka 14, 4. ćw. XIX w., murowana,
- ZESPÓŁ GIMNAZJUM, OB. LICEUM OGÓLNOKSZTAŁCĄCEGO, ul. Kościuszki 90/92;



- a) gimnazjum, ob. Liceum Ogólnokształcące, ul. Kościuszki 92, ok. 1906 r., murowane,
- b) willa gimnazjalna, ob. Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna, ul. Kościuszki 90, ok. 1900 r., murowana,
- c) sala gimnastyczna, ul. Kościuszki 90, ok. 1906 r., murowana,
- ZESPÓŁ SZKOŁY, OB. SZKOŁY PODSTAWOWEJ, ul. Wroniecka 28:
  - a) szkoła, ob. Szkoła Podstawowa, 1888 r., murowana,
  - b) budynek gospodarczy, 1888 r., murowany,
- SZKOŁA, OB. MUZEUM ZIEMI CZARNKOWSKIEJ I BIBLIOTEKA, ul. Wroniecka 32, ok. 1890 r., murowana,
- SZKOŁA ŻYDOWSKA I DOM RABINA, OB. KAMIENICA, pl. Jana Karskiego 8, poł. XIX w., murowana,
- KOMISARIAT STRAŻY GRANICZNEJ, OB. BUDYNEK ADMINISTRACYJNY KRUS, ul. Kościuszki 87, ok. 1900 r., murowany,
- ZESPÓŁ DWORCA KOLEJOWEGO:
  - a) dworzec kolejowy, ul. Dworcowa 1, 1911 r., murowany,
  - b) magazyn, ul. Dworcowa 1, ok. 1911 r., murowany,
  - c) wieża ciśnień, ul. Dworcowa 1, 1896 r., murowano-drewniana,
  - d) dom pracowników kolei [1], ul. Dworcowa 2, pocz. XX w., murowany,
  - e) dom pracowników kolei [2], ul. Dworcowa 3, pocz. XX w., murowany,
  - f) dom pracowników kolei [3], ul. Dworcowa 4, pocz. XX w., murowany;

Kategoria – zespoły pałacowe i dworskie oraz folwarczne:

- DWOREK ŚWINIARSKICH, OB. DOM, ul. Rybaki 28, 2. poł. XVIII w., murowany, 1997 remont elewacji, Nr rejestru 429/A z dnia 29.11.1968 r.;

Kategoria – zabudowa mieszkalna:

- Pl. Bartosška – zmiana nazwy placu na pl. Jana Karskiego (na podstawie Zarządzenia Zastępczego nr. KIN-I.4102.22.2018.16 Wojewody Wielopolskiego z dnia 19.02.2018 r.)
- KAMIENICA Nr 2, ok. 1900 r., murowana,
- DOM Nr 4, 2. poł. XIX w., murowany,
- DOM Nr 9, 4. ćw. XIX w., murowany,
- KAMIENICA Nr 10, 4. ćw. XIX w., murowana,
- DOM Nr 11, k. XIX w., murowany,
- KAMIENICA Nr 12, ok. 1900 r., murowana,
- ZESPÓŁ KAMIENIC Nr 13:
  - a) kamienica [1], 4. ćw. XIX w., murowana,



- b) kamienica [2], pocz. XX w., murowana,
- KAMIENICA Nr 14, ok. 1900 r., murowana,
- KAMIENICA Nr 15, ok. 1907 r., murowana;

ul. Bednarska:

- DOM Nr 2, ok. 1930 r., murowany,
- DOM Nr 5, ok. 1930 r., murowany,
- DOM Nr 6, ok. 1930 r., murowany;

ul. Browarna:

- DOM Nr 2, 1. poł. XIX w., murowany;

ul. Brzezińska:

- DOM Nr 2, 1928 r., murowany;

ul. Gdańska:

- DOM Nr 1, k. XIX w., murowany,
- ZESPÓŁ DOMU Nr 2:
  - a) dom, XIX/XX w., murowany,
  - b) budynek gospodarczy [1], pocz. XX w., murowany,
  - c) budynek gospodarczy [2], pocz. XX w., murowany,
- DOM Nr 3, k. XIX w., murowany,
- DOM Nr 4, ok. 1905 r., murowany,
- DOM Nr 6, XIX/XX w., murowany,
- DOM Nr 7, k. XIX w., murowany,
- DOM Nr 9, k. XIX w., murowany,
- DOM Nr 10, 2. poł. XIX w., murowany,
- DOM Nr 11, k. XIX w., murowany,
- DOM Nr 12, pocz. XX w., murowany,
- DOM Nr 13, 2. poł. XIX w., murowany,
- DOM Nr 15, k. XIX w., murowany,
- DOM Nr 19, k. XIX w., murowany,
- DOM Nr 21, 4. ćw. XIX w., murowano-ryglowy,
- DOM Nr 22, k. XIX w., murowany,
- DOM Nr 23, ok. 1890 r., murowany,
- DOM Nr 24, XIX/XX w., murowany,



- ZESPÓŁ DOMU NR 25:
  - a) dom, k. XIX w., murowany,
  - b) budynek gospodarczy, k. XIX w., murowany,
- DOM Nr 26, k. XIX w., murowany,
- DOM Nr 27, 2. poł. XIX w., murowany,
- DOM Nr 28, poł. XIX w., murowany,
- DOM Nr 30, k. XIX w., murowany,
- DOM Nr 32, 2. poł. XIX w., murowany,
- DOM Nr 33, 3. ćw. XIX w., murowany,
- DOM Nr 34, k. XIX w., murowany,
- DOM Nr 36, k. XIX w., murowany,
- KAMIENICA Nr 37, pocz. XX w., murowana,
- DOM Nr 40, 2. poł. XIX w., murowany,
- DOM Nr 45, ok. poł. XIX w., murowany,
- DOM Nr 47, k. XIX w., murowany;

ul. Harcerska:

- DOM Nr 3, pocz. XX w., murowany;

ul. Kościelna:

- DOM Nr 5, poł. XIX w., murowany,
- KAMIENICA Nr 11, ok. 1900 r., murowana;

ul. Kościuszki:

- KAMIENICA Nr 1, k. XIX w., murowana,
- KAMIENICA Nr 2, 2. poł. XIX w., murowana,
- KAMIENICA Nr 3, ok. 1900 r., murowana,
- DOM Nr 4, k. XIX w., murowany,
- KAMIENICA Nr 5, OB. BANK SPÓŁDZIELCZY, ok. 1900 r., murowana,
- KAMIENICA Nr 6, pocz. XX w., murowana,
- ZESPÓŁ KAMIENICY Nr 7:
  - a) kamienica, 1910 r., murowana,
  - b) budynek bramny, pocz. XX w., murowany,
- KAMIENICA Nr 8, 1905 r., odbudowa 1999 r., murowana,
- KAMIENICA Z OFICYNĄ Nr 9, 1910 r., murowano-ryglowe,
- KAMIENICA Nr 10, ok. 1905 r., murowana,



- KAMIENICA Nr 11, 3. ćw. XIX w., murowana,
- KAMIENICA Nr 12, ok. 1905 r., murowana,
- DOM Nr 13, 3. ćw. XIX w., murowany,
- ZESPÓŁ KAMIENICY Nr 14:
  - a) kamienica, XIX/XX w., murowana,
  - b) budynek gospodarczy, 2. poł. XIX w., murowany,
- ZESPÓŁ KAMIENICY Nr 16:
  - a) kamienica, 1907 r., murowana,
  - b) budynek gospodarczy, k. XIX w., murowany,
- DOM Nr 17, 1815 r., murowany,
- KAMIENICA Nr 18, k. XIX w., murowana,
- KAMIENICA Nr 20, 1911 r., murowana,
- ZESPÓŁ KAMIENICY Nr 24:
  - a) kamienica, ok. 1905 r., murowana,
  - b) spichlerz, 2. poł. XIX w., murowano-ryglowy,
- KAMIENICA Nr 28, ok. 1900 r., murowana,
- DOM Nr 30, k. XIX w., murowany,
- DOM Nr 31, 2. poł. XIX w., murowany,
- KAMIENICA Nr 32, ok. 1910 r., murowana,
- DOM Nr 33, 2. poł. XIX w., murowany,
- DOM Nr 35, 2. poł. XIX w., murowany,
- ZESPÓŁ DOMU Nr 37:
  - a) dom, 2. poł. XIX w., murowany,
  - b) budynek gospodarczy, k. XIX w., murowany,
- KAMIENICA Nr 38, ok. 1900 r., murowana,
- DOM Nr 39, 2. poł. XIX w., murowany,
- DOM Nr 41, k. XIX w., murowany,
- KAMIENICA Nr 43, ok. 1910 r., murowana,
- KAMIENICA Nr 47 a, ok. 1900 r., murowana,
- DOM Nr 47 b, k. XIX w., murowano-ryglowy,
- DOM Nr 51, 2. poł. XIX w., murowany,
- DOM Nr 52, ok. 1900 r., murowany,
- DOM Nr 55, 2. poł. XIX w., murowany,
- WILLA Nr 56, 2. poł. XIX w., murowana,
- DOM Nr 57, 2. poł. XIX w., murowany,
- KAMIENICA Nr 58, XIX/XX w., murowana,



- ZESPÓŁ KAMIENICY Nr 66:
  - a) kamienica, k. XIX w., murowana,
  - b) budynek gospodarczy z przejazdem bramnym, pocz. XX w., murowany,
- DOM Nr 68, 2. poł. XIX w., murowany,
- KAMIENICA Nr 70, 1904 r., murowano-ryglowa,
- DOM Nr 72, k. XIX w., murowany,
- DOM Nr 76, 2. poł. XIX w., murowany,
- DOM Nr 78, 2. poł. XIX w., murowany,
- KAMIENICA Nr 79, pocz. XX w., murowana,
- KAMIENICA Nr 81, ok. 1910 r., murowana,
- DOM Nr 82, 2. poł. XIX w., murowany,
- KAMIENICA Nr 83, ok. 1900 r., murowana,
- DOM Nr 85, ok. 1900 r., murowany,
- DOM Nr 89, OB. SIEDZIBA POWIATOWEJ KOMENDY POLICJI, pocz. XX w., murowany,
- WILLA Nr 91, OB. PRZYCHODNIA LEKARSKA, ok. 1900 r., murowana,
- DOM Nr 93, ok. 1910 r., murowany,
- DOM Nr 97, ok. 1915 r., murowano-ryglowy,
- KAMIENICA Nr 99, pocz. XX w., murowana,
- WILLA Nr 130, OB. HOTEL „CZARNA HANKA”, pocz. XX w., murowana;

ul. Krzyżowa:

- DOM Nr 1, 3. ćw. XIX w., murowany,
- DOM Nr 9, pocz. XX w., murowany,
- DOM Nr 21, 2. poł. XIX w., murowany;

ul. Łąkowa:

- KAMIENICA Nr 2, 1893 r., murowana,
- KAMIENICA Nr 4, ok. 1900 r., murowana,
- DOM Nr 5, 2. poł. XIX w., murowany,
- KAMIENICA Nr 6, ok. 1900 r., murowana,
- DOM Nr 7, 1813 r., murowany, ul. Krasickiego 7 ob. Łąkowa 7, mur., 1813, przebudowany, Nr rejestru 1494/A z dnia 03.12.1973 r.,
- KAMIENICA Nr 8, pocz. XX w., murowana,
- KAMIENICA Nr 10, pocz. XX w., murowana,
- KAMIENICA Nr 12, pocz. XX w., murowana;

ul. Ogrodowa:

- DOM Nr 7, k. XIX w., murowany,
- DOM Nr 9, 2. poł. XIX w., murowany;

ul. Pocztowa:

- DOM Nr 1, k. XIX w., murowany;

ul. Podgórna:

- DOM Nr 3, 3. ćw. XIX w., murowany;

ul. Putza:

- KAMIENICA Nr 1, pocz. XX w., murowana,
- DOM Nr 2, k. XIX w., murowany,
- DOM Nr 4, 4. ćw. XIX w., murowano-ryglowy,
- KAMIENICA Nr 5, 4. ćw. XIX w., murowana,
- KAMIENICA Nr 6, ok. 1907 r., murowana;

ul. Rybaki:

- DOM Nr 2, 1. poł. XIX w., murowany,
- DOM Nr 4, 1. poł. XIX w., murowany,
- DOM Nr 5, 2. poł. XIX w., murowany,
- DOM Nr 6, k. XIX w., murowany,
- KAMIENICA Nr 7, 1907 r., murowana,
- DOM Nr 8, 2. poł. XIX w., murowany,
- DOM Nr 9, 1. poł. XIX w., murowany,
- DOM Nr 11, 1. poł. XIX w., murowany,
- DOM Nr 13, 2. poł. XIX w., murowany,
- KAMIENICA Nr 14, ok. 1910 r., murowana,
- ZESPÓŁ KAMIENICY Nr 18:
  - a) kamienica, ok. 1900 r., murowana,
  - b) brama, ok. 1900 r., murowana,
- DOM Nr 19, k. XIX w., murowany,
- DOM Nr 20, 3. ćw. XIX w., murowany,
- ZESPÓŁ DOMU NR 21:
  - a) dom, 1. poł. XIX w., murowany,



- b) oficyna, pocz. XX w., murowana,
- ZESPÓŁ DOMU Nr 23:
  - a) dom, k. XIX w., murowany,
  - b) oficyna, XIX/XX w., murowana,
- KAMIENICA Nr 25, 4. ćw. XIX w., murowana,
- DOM Nr 26, 1913 r., murowany,
- DOM Nr 30, pocz. XX w., murowany,
- DOM Nr 33 z 1 poł. XIX (obecnie już nie istnieje), Nr rejestru 1462/A z dnia 03.09.1973 r.,
- DOM Nr 34, pocz. XX w., murowany,
- DOM Nr 35, ok. 1930 r., murowany,
- DOM Nr 37, ok. 1930 r., murowany,
- DOM Nr 41, k. XIX w., murowany;

ul. Rzemieślnicza:

- DOM Nr 3, k. XIX w., murowany,
- DOM Nr 4, 2. poł. XIX w., murowany,
- DOM Nr 5, poł. XIX w., murowany,
- KAMIENICA Nr 9, 2. poł. XIX w., murowana,
- KAMIENICA Nr 11, 2. poł. XIX w., murowana,
- KAMIENICA Nr 13, ok. 1900 r., murowana;

ul. Sikorskiego:

- ZESPÓŁ KAMIENICY NR 1:
  - a) kamienica z oficyną, 2. poł. XIX w., murowane,
  - b) spichlerz, poł. XIX w., murowano-ryglowy,
- DOM Nr 5, 2. poł. XIX w., murowany,
- KAMIENICA Nr 6, 3. ćw. XIX w., murowana,
- ZESPÓŁ KAMIENICY Nr 7:
  - a) kamienica, k. XIX w., murowana,
  - b) magazyn z przejazdem bramnym, poł. XIX w., murowano-ryglowy,
- KAMIENICA Nr 8, k. XIX w., murowana,
- KAMIENICA Nr 16, k. XIX w., murowana,
- KAMIENICA Nr 18, 2. poł. XIX w., murowana,
- DOM Nr 20, 2. poł. XIX w., murowany,
- ZESPÓŁ DOMU NR 22:
  - a) dom, 1. poł. XIX w., murowano-ryglowy,



- b) budynek gospodarczy, 1. poł. XIX w., murowano-ryglowy,
- DOM Nr 23, 2. poł. XIX w., murowany,
- KAMIENICA Nr 24, k. XIX w., murowana,
- DOM Nr 25, 2. poł. XIX w., murowany,
- ZESPÓŁ DOMÓW Nr 29:
  - a) dom [1], ok. 1900 r., murowany,
  - b) dom [2], ok. 1900 r., murowany;

ul. Staromiejska:

- DOM Nr 2, k. XIX w., murowany,
- DOM Nr 4, k. XIX w., murowany,
- DOM Nr 6, pocz. XX w., murowany,
- DOM Nr 8, 2. poł. XIX w., murowany,
- DOM Nr 10, 2. poł. XIX w., murowany,
- DOM Nr 12, 2. poł. XIX w., murowany,
- DOM Nr 20, k. XIX w., murowany,
- DOM Nr 28, pocz. XX w., murowany,
- ZESPÓŁ DOMU NR 34:
  - a) dom, k. XIX w., murowany,
  - b) budynek gospodarczy, 1827 r., murowany,
- DOM Nr 40, 2. poł. XIX w., murowany,
- DOM Nr 42, 2. poł. XIX w., murowany;

ul. Strumykowa:

- DOM Nr 6, pocz. XX w., murowany;

pl. Wolności:

- KAMIENICA Nr 1, 4. ćw. XIX w., murowana,
- KAMIENICA Nr 2, 4. ćw. XIX w., murowana,
- KAMIENICA Nr 3, 4. ćw. XIX w., murowana,
- KAMIENICA Nr 4, ok. 1900 r., murowana,
- KAMIENICA Nr 7, 3. ćw. XIX w., murowana,
- KAMIENICA Nr 8, 4. ćw. XIX w., murowana,
- KAMIENICA (DOM) Nr 9, ok. 1840 r., murowana, Nr rejestru 1542/A z dnia 03.07.1974 r.,
- KAMIENICA Nr 10, ok. 1910 r., murowana,
- KAMIENICA Nr 11, 4. ćw. XIX w., murowana,



- KAMIENICA Nr 12, 3. ćw. XIX w., murowana,
- KAMIENICA Nr 13, 4. ćw. XIX w., murowana,
- KAMIENICA (DOM) Nr 14, 1908 r., murowana, 1999 remont elewacji, Nr rejestru 1549/A z dnia 18.07.1974 r.,
- KAMIENICA Nr 15, 4. ćw. XIX w., murowana,
- KAMIENICA Nr 16, 4. ćw. XIX w., murowana,
- KAMIENICA Nr 17, pocz. XX w., murowana,
- KAMIENICA Nr 18, 2. poł. XIX w., murowana;

ul. Wroniecka:

- DOM Nr 1 a, 2. poł. XIX w., murowano-ryglowy,
- KAMIENICA Nr 2, 2. poł. XIX w., murowana,
- KAMIENICA Nr 3, 3. ćw. XIX w., murowana,
- DOM Nr 3 a, 1. poł. XIX w., murowany,
- KAMIENICA Nr 5, ok. 1910 r., murowana,
- KAMIENICA Nr 6, 2. poł. XIX w., murowana,
- DOM Nr 7, 2. poł. XIX w., murowany,
- DOM Nr 10, 2. poł. XIX w., murowany,
- DOM Nr 11, pocz. XX w., murowany,
- DOM Nr 12, 2. poł. XIX w., murowany,
- DOM Nr 15, 2. poł. XIX w., murowano-ryglowy,
- DOM Nr 17, 2. poł. XIX w., murowano-ryglowy,
- DOM Nr 18, 2. poł. XIX w., murowany,
- DOM Nr 20, 2. poł. XIX w., murowany,
- DOM Nr 21, 2. poł. XIX w., murowany,
- DOM Nr 22, 3. ćw. XIX w., murowany,
- DOM Nr 26, 2. poł. XIX w., murowany,
- DOM Nr 33, k. XIX w., murowany,
- DOM Nr 35, pocz. XX w., murowany,
- DOM Nr 36, k. XIX w., murowano-ryglowy,
- DOM Nr 37, k. XIX w., murowano-ryglowy,
- DOM Nr 38, 2. poł. XIX w., murowany,
- DOM Nr 39, k. XIX w., murowany,
- DOM Nr 44, 2. poł. XIX w., murowany,
- DOM Nr 46, 2. poł. XIX w., murowany,



- KAMIENICA Nr 50 a, ok. 1910 r., murowano-ryglowa,
- DOM Nr 52, 2. poł. XIX w., murowany,
- DOM Nr 54, 2. poł. XIX w., murowano-ryglowy,
- DOM Nr 56, 2. poł. XIX w., murowany,
- DOM Nr 70, k. XIX w., murowano-ryglowy,
- DOM Nr 78, k. XIX w., murowany,
- DOM Nr 80, pocz. XX w., murowany,
- DOM Nr 82, ok. 1930 r., murowany,
- WILLA Nr 90, ok. 1910 r., murowana,
- DOM Nr 92, ok. 1910 r., murowany,
- DOM Nr 94/96, ok. 1910 r., murowany,
- WILLA Nr 98, ok. 1910 r., murowana,
- WILLA Nr 102, ok. 1915 r., murowana,
- WILLA Nr 108, 30. lata XX w., murowana,
- WILLA Nr 110, 30. lata XX w., murowana;

ul. Zamkowa:

- KAMIENICA Nr 2, pocz. XX w., murowana,
- DOM Nr 4, 2. poł. XVIII w., murowany,
- DOM Nr 6, 2. poł. XIX w., murowany,
- DOM Nr 9, 4. ćw. XIX w., murowany;

Kategoria – budownictwo przemysłowe, gospodarcze i techniki

- ZESPÓŁ BROWARU, ul. Browarna 1/3:
  - a) budynek administracyjny, 1893 r., murowany,
  - b) browar, 1893 r., murowany,
- ZESPÓŁ GAZOWNI MIEJSKIEJ:
  - a) budynek administracyjno-mieszkalny, ob. dom, ul. Kościuszki 100, 1900–1902, murowany,
  - b) piecownia, ul. Wroniecka 45, 1902 r., murowana,
- ZESPÓŁ BAZY REMONTOWEJ ŻEGLUGI BYDGOSKIEJ, ul. Rybaki 32:
  - a) budynek administracyjno-mieszkalny, pocz. XX w., murowany,
  - b) budynek warsztatowy [1], pocz. XX w., murowany,
  - c) budynek warsztatowy [2], 20–30. lata XX w., murowany,
- BUDYNEK GOSPODARCZY, ul. Podgórna 9, k. XIX w., murowany,
- SPICHLERZ, ul. Sikorskiego 9, poł. XIX w., murowano-ryglowy,



- MOST DROGOWY NA NOTECI, ul. Rybaki, 1893 r., żelbetowo-stalowy.

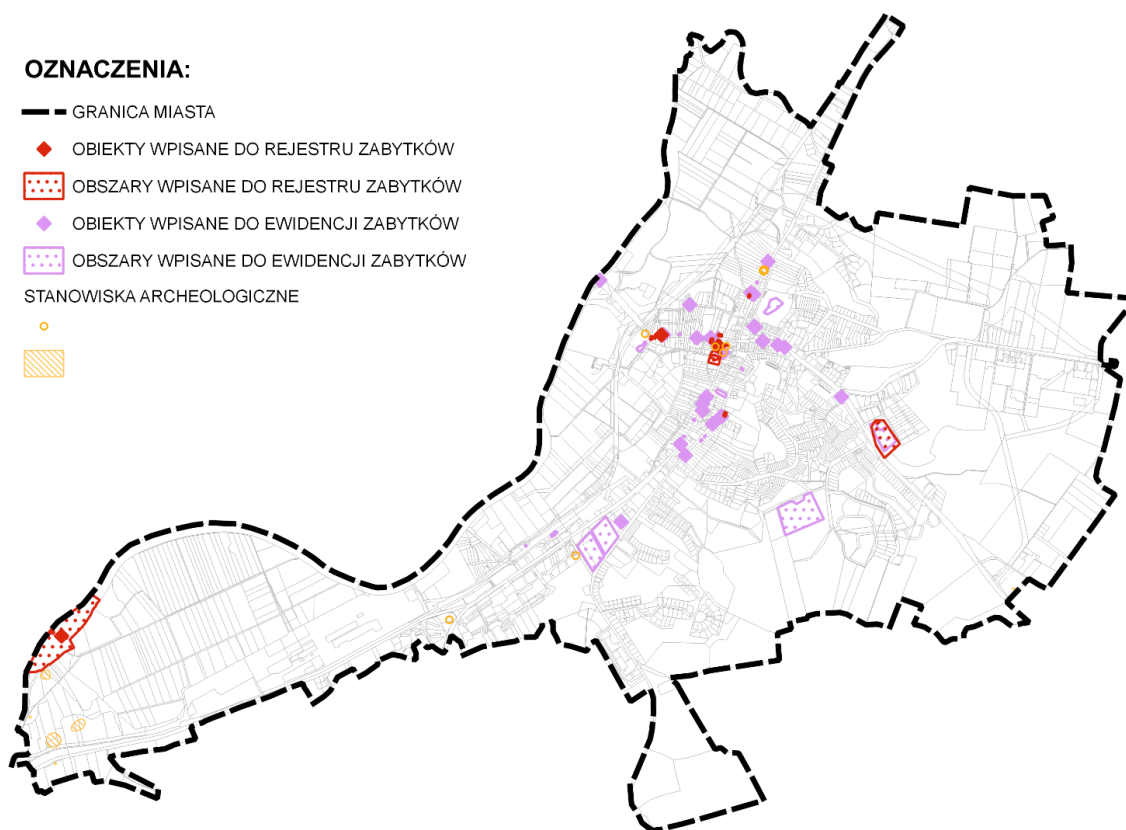
Wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków:

1. Osuch, stan. 5, ob. AZP 41-24/19;
2. Osuch, stan. 6, ob. AZP 41-24/46;
3. Góra, stan. 1, ob. AZP 42-23/43;
4. Góra, stan. 2, ob. AZP 42-23/44;
5. Góra, stan. 3, ob. AZP 42-23/45;
6. Góra, stan. 4, ob. AZP 42-23/46;
7. Góra, stan. 5, ob. AZP 42-23/47;
8. Góra, stan. 8, ob. AZP 42-23/50;
9. Zofiowo, stan. 4, ob. AZP 42-23/76;
10. Czarnków, stan. 3, ob. AZP 42-24/4;
11. Czarnków, stan. 4, ob. AZP 42-24/5;
12. Czarnków, stan. 5, ob. AZP 42-24/6;
13. Czarnków-okolice, stan. 6, ob. AZP 42-24/7;
14. Czarnków, stan. 7, ob. AZP 42-24/8;
15. Czarnków, stan. 1, ob. AZP 42-24/9;
16. Czarnków, stan. 8, ob. AZP 42-24/10;
17. Czarnków, stan. 9, ob. AZP 42-24/11;
18. Czarnków, stan. 10, ob. AZP 42-24/12;
19. Czarnków, stan. 11, ob. AZP 42-24/13;
20. Czarnków, stan. 12, ob. AZP 42-24/14;
21. Czarnków, stan. 13, ob. AZP 42-24/15;
22. Czarnków, stan. 14, ob. AZP 42-24/16;
23. Czarnków, stan. 15, ob. AZP 42-24/17;
24. Czarnków, stan. 16, ob. AZP 42-24/18;
25. Czarnków, stan. 17, ob. AZP 42-24/19;
26. Czarnków, stan. 18, ob. AZP 42-24/20;
27. Czarnków, stan. 19, ob. AZP 42-24/21;
28. Czarnków-okolice, stan. 20, ob. AZP 42-24/22;
29. Czarnków, stan. 21, ob. AZP 42-24/23;
30. Czarnków, stan. 22, ob. AZP 42-24/24;
31. Czarnków-okolice, stan. 23, ob. AZP 42-24/25;
32. Czarnków, stan. 24, ob. AZP 42-24/26;
33. Czarnków, stan. 25, ob. AZP 42-24/27;
34. Czarnków, stan. 26, ob. AZP 42-24/28;



35. Czarnków, stan. 27, ob. AZP 42-24/29;
36. Czarnków, stan. 28, ob. AZP 42-24/30;
37. Czarnków, stan. 29, ob. AZP 42-24/31;
38. Czarnków, stan. 30, ob. AZP 42-24/32;
39. Śmieszkowo, stan. 1, ob. AZP 42-24/54;
40. Czarnków, stan. 31, ob. AZP 42-24/100;
41. Czarnków, stan. 32, ob. AZP 42-24/101;
42. Czarnków, stan. 33, ob. AZP 42-24/102;
43. Czarnków, stan. 34, ob. AZP 42-24/104;
44. Czarnków, stan. 36, ob. AZP 42-24/116;
45. Czarnków, stan. 37, ob. AZP 42-24/117;
46. Czarnków, stan. 38, ob. AZP 42-24/118;
47. Czarnków, stan. 39, ob. AZP 42-24/119;
48. Czarnków, stan. 40, ob. AZP 42-24/120;
49. Czarnków, stan. 41, ob. AZP 42-24/121;
50. Czarnków, stan. 42, ob. AZP 42-24/122;
51. Czarnków, stan. 43, ob. AZP 42-24/123.

Ryc. 5 Obiekty zabytkowe oraz stanowiska archeologiczne na terenie miasta Czarnków



źródło: opracowanie własne

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono zagadnienia związane z ochroną zabytków i opieką nad zabytkami, w tym w szczególności uwzględniono krajowy program ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, rozwiązania niezbędne do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji oraz przywracania zabytków do jak najlepszego stanu. Zgodnie z art. 19. ust. 1. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami określając ustalenia planu ogólnego gminy, uwzględniono ochronę:

- 1) zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków,
- 2) obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- 3) stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

W zakresie historycznego układu urbanistycznego miasta Czarnków wpisanego do rejestru zabytków na podstawie decyzji z dnia 13 grudnia 1990 r. pod numerem rejestru A-719:

- wyznaczono strefy planistyczne, które właściwie zabezpieczają historyczną zabudowę



oraz układ przestrzenny, a więc przede wszystkim strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną, strefy zieleni i rekreacji,

- na terenie miasta Czarnków wykluczono strefy handlu wielkopowierzchniowego,
- wyznaczono parametry zabudowy, która będzie wkomponowana w historyczną tkankę,
- wyznaczono parametry zabudowy nowych obiektów mieszkaniowych, usługowych, kultury itp. które nie będą wpływać negatywnie na ekspozycję historycznej zabudowy, zaburzać historycznych osi widokowych i stanowić elementów dominujących,
- chroniono historyczną zielenią, cmentarze, place, poprzez wprowadzenie odpowiednio stref zieleni i rekreacji oraz stref cmentarzy.

W zakresie zabytków wpisanych do rejestru zabytków:

- obiekty zabytkowe objęto strefami planistycznymi w sposób dostosowany do walorów zabytku, funkcja została właściwie wkomponowana w zabytkowy układ funkcjonalno-przestrzenny,
- adaptacja historycznego obiektu została przeprowadzona w poszanowaniu pierwotnego układu funkcjonalno-przestrzennego, formy i autentycznej substancji.
- W zakresie zabytków w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:
- utrzymano historyczne formy budynków,
- dostosowano parametry zabudowy nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w zakresie usytuowania, skali i formy bryły oraz w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej, w szczególności w zakresie gabarytów i wysokości budynków, formy architektonicznej,
- kontynuowano cechy historycznego układu przestrzennego miasta.
- W zakresie zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków:
- uwzględniono w sąsiedztwie zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru krajobraz kulturowy,
- ustalono funkcje dostosowane do charakteru otoczenia zabytkowego.

Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w piśmie nr Pi-WN/WA.5150.1730.2.2024 z dnia 01.08.2024 wskazuje na wytyczne jakie należy uwzględnić przy realizacji aktów planowania przestrzennego.

1. Wytyczne dotyczące historycznego układu urbanistycznego miasta Czarnków wpisanego do rejestru zabytków na podstawie decyzji z dnia 13 grudnia 1990 r. pod numerem rejestru A-719:

- należy wyznaczyć strefy planistyczne, które właściwie zabezpieczają historyczną zabudowę oraz układ przestrzenny, a więc przede wszystkim strefy wielofunkcyjne,



strefy zieleni i rekreacji, strefy cmentarzy,

- na terenie zabytkowego układu urbanistycznego winny być wykluczone strefy handlu wielkopowierzchniowego i strefy gospodarcze,
- ochrona zabytków powinna polegać na utrzymaniu uśrednionych parametrów zabudowy współczesnej, która ma być wkomponowana w historyczną tkankę miejską zarówno pod względem wysokościowym, form brył i dachów, kolorystyki pokryć dachowych i elewacji,
- należy zachować czytelne elementy wysokościowe kształtujące sylwetę miasta, tj. wieża kościoła, wieża ciśnień lub komin historycznego obiektu przemysłowego – browaru,
- należy zachować historyczne linie zabudowy,
- kubatury nowych obiektów mieszkaniowych, usługowych, kultury itp. nie mogą wpływać negatywnie na ekspozycję historycznej zabudowy, zaburzać historycznych osi widokowych i stanowić elementów dominujących,
- należy ustalić zasady montażu paneli słonecznych wprowadzając zakaz ich montażu na obiektach zabytkowych oraz współczesnych od strony ekspozycyjnej, od strony otwarć przestrzennych, wzdłuż głównych ulic, na rynku, placach tam, gdzie ich umiejscowienie zaburzy percepcję naturalnego wyglądu historycznego miasta,
- nie należy wprowadzać obiektów handlowych wielkokubaturowych w ścisłym centrum miasta, podobnie jak nowe budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne,
- należy dążyć do adaptacji starej zabudowy do nowych odpowiednich funkcji, a nowe inwestycje powinny stanowić jej właściwe uzupełnienie,
- należy chronić historyczną zieleń cmentarzy, placów i nasadzenia uliczne,
- należy chronić historycznie kamienne nawierzchnie dróg i placów.

## 2. Wytyczne dotyczące zabytków wpisanych do rejestru zabytków:

- objęcie określoną strefą planistyczną obiektu zabytkowego powinno być dostosowane do walorów zabytku, nowa funkcja powinna być właściwie wkomponowana w zabytkowy układ funkcjonalno-przestrzenny,
- adaptacja historycznego obiektu powinna być przeprowadzona w poszanowaniu pierwotnego układu funkcjonalno-przestrzennego, formy i autentycznej substancji – należy więc wykluczyć wprowadzanie stref niezgodnych z pierwotnym przeznaczeniem zabytku, np. wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy handlu wielkopowierzchniowego lub strefy gospodarczej, w przypadku zespołów rezydencjonalnych,
- należy ustalić zakaz lokalizacji wszelkich nowych inwestycji mogących przyczynić się do pogorszenia wyglądu obiektów, a także osi widokowych na te obiekty, które również



mogą silnie ingerować w krajobraz kulturowy, oraz których funkcja nie jest dostosowana do charakteru otoczenia zabytkowego ze szczególnym uwzględnieniem inwestycji typu: elektrownie wiatrowe, stacje bazowe cyfrowej telefonii komórkowej, reklamy wielkoformatowe, farmy fotowoltaiczne, dominanty wysokościowe i przestrzenne itp.

- wszelkie prace, roboty budowlane i inne działania przy zabytkach wpisanych do rejestru oraz związane z rewaloryzacją i właściwym utrzymaniem cmentarzy wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego.

### 3. Wytyczne dotyczące zabytków w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

- należy dążyć do utrzymania historycznych form budynków, czytelnej pierwotnej bryły, tradycyjnych materiałów i wystroju,
- konieczność dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w zakresie usytuowania, skali i formy bryły oraz nawiązanie do lokalnej tradycji architektonicznej, w szczególności w zakresie sytuowania obiektów, linii zabudowy, gabarytów i wysokości budynków, formy architektonicznej, kompozycji stylistycznej fasad, geometrii dachów, wysokości gzymsów i kalenic,
- należy zachować jako czytelne w widoku miasta historyczne elementy wysokościowe takie jak np. wieża kościoła, kominy itp.,
- w przypadku nowych inwestycji należy wprowadzić wyłącznie takie formy, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form historycznych obiektu,
- należy zachować i kontynuować cechy historycznego układu przestrzennego miasta,
- należy wykluczyć możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych i farm fotowoltaicznych, masztów i wież bazowych oraz wielkogabarytowych obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowych cmentarzy (wpisanych do rejestru zabytków i będących w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków) oraz w ich dalszym otoczeniu biorąc pod uwagę najważniejsze osie widokowe wiodące w kierunku tych obiektów i prowadzące od nich na zewnątrz,
- ustalić należy zakaz lokalizacji wszelkich nowych inwestycji mogących przyczynić się do pogorszenia wyglądu obiektów, szczególnie sakralnych, a także osi widokowych na te obiekty, które również mogą silnie ingerować w krajobraz kulturowy oraz których funkcja nie jest dostosowana do charakteru otoczenia zabytkowego z szczególnym uwzględnieniem inwestycji typu: elektrownie wiatrowe, stacje bazowe cyfrowej telefonii komórkowej, reklamy wielkoformatowe, farmy fotowoltaiczne, dominanty wysokościowe i przestrzenne itp.,
- w odniesieniu do zabytkowych cmentarzy należy bezwzględnie utrzymać pierwotne rozplanowanie, zieleń cmentarną, zachowane nagrobki i ich pozostałości,



bezwzględnie należy pozostawić jako cmentarze, natomiast tereny zamkniętych cmentarzy należy pozostawić jako enklawy zieleni i miejsca po dawnych cmentarzach

4. Wytyczne dotyczące zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków:

- na terenie stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków zakazuje się prowadzenia wszelkich robót budowlanych oraz wszelkich działalności gospodarczych w tym w szczególności: wydobywania kruszywa, budowli przemysłowych oraz innych działań, których skutkiem miałyby być przekształcenie terenu, a prace porządkowe prowadzone w ich obrębie wymagają uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- w bezpośrednim sąsiedztwie zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru należy ustalić zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji silnie ingerujących w krajobraz kulturowy mogących przyczynić się do jego pogorszenia oraz inwestycji, których funkcja nie jest dostosowana do charakteru otoczenia zabytkowego ze szczególnym uwzględnieniem inwestycji typu: elektrownie wiatrowe, stacje bazowe cyfrowej telefonii komórkowej, reklamy wielkoformatowe, farmy fotowoltaiczne, dominanty wysokościowe i przestrzenne itp.

5. Wytyczne dotyczące zabytków archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- na terenie gminy zewidencjonowano 51 stanowisk archeologicznych w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- na terenie stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków dopuszcza się działalność inwestycyjną; zastosowanie wówczas mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Przy realizacji planu ogólnego miasta Czarnków kierowano się powyższymi wytycznymi.

### **3.9. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne**

Zgodnie z art. 2. ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120) na terenie miasta nie występują pomniki zagłady wraz ze strefą ochronną. Zgodnie z art. 5 ww. ustawy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszarów pomników zagłady, wymagają uzgodnienia z ministrem właściwym do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego.

### **3.10. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne**

Na obszarze miasta Czarnków zewidencjonowano występowanie terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu przez które przebiegają linie



kolejowe. W ich skład, zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury Poz. 38) wraz z decyzjami zmieniającymi, wchodzą następujące działki wymienione w tab. 2.

Tab. 2 Wykaz terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu, przez które przebiegają linie kolejowe

| LP. | POWIAT                  | GMINA       | OBRĘB    | NR DZIAŁKI | POWIERZCHNIA DZIAŁKI [HA] | ID DZIAŁKI               |
|-----|-------------------------|-------------|----------|------------|---------------------------|--------------------------|
| 1.  | czarnkowsko-trzcianecki | Czarnków M. | Czarnków | 8          | 1,5664                    | 300201_1.0001.8          |
| 2.  | czarnkowsko-trzcianecki | Czarnków M. | Czarnków | 34         | 0,1997                    | 300201_1.0001.3<br>4     |
| 3.  | czarnkowsko-trzcianecki | Czarnków M. | Czarnków | 37/12      | 0,7150                    | 300201_1.0001.3<br>7/12  |
| 4.  | czarnkowsko-trzcianecki | Czarnków M. | Czarnków | 37/14      | 0,2864                    | 300201_1.0001.3<br>7/14  |
| 5.  | czarnkowsko-trzcianecki | Czarnków M. | Czarnków | 185/10     | 0,1580                    | 300201_1.0001.1<br>85/10 |
| 6.  | czarnkowsko-trzcianecki | Czarnków M. | Czarnków | 185/11     | 0,1291                    | 300201_1.0001.1<br>85/11 |
| 7.  | czarnkowsko-trzcianecki | Czarnków M. | Czarnków | 185/12     | 0,8312                    | 300201_1.0001.1<br>85/12 |
| 8.  | czarnkowsko-trzcianecki | Czarnków M. | Czarnków | 2378       | 0,3371                    | 300201_1.0001.2<br>378   |
| 9.  | czarnkowsko-trzcianecki | Czarnków M. | Czarnków | 2567       | 0,9258                    | 300201_1.0001.2<br>567   |
| 10. | czarnkowsko-trzcianecki | Czarnków M. | Czarnków | 3018       | 1,5694                    | 300201_1.0001.3<br>018   |

źródło: Decyzja Nr 14 Ministra Infrastruktury z 18 września 2020 r.

Na terenie miasta Czarnków zgodnie z Decyzją nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON. 2024 poz. 115), nie zewidencjonowano działek będących terenami zamkniętymi w resorcie obrony narodowej.

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono tereny zamknięte i ich strefy ochronne. Tereny zamknięte kolejowe przeznaczono pod strefę komunikacyjną oraz działki nr ewid. 185/10 i 185/11 pod strefę usługową, w tym z profilem podstawowym – teren komunikacji.

### 3.11. Obszary ograniczonego użytkowania

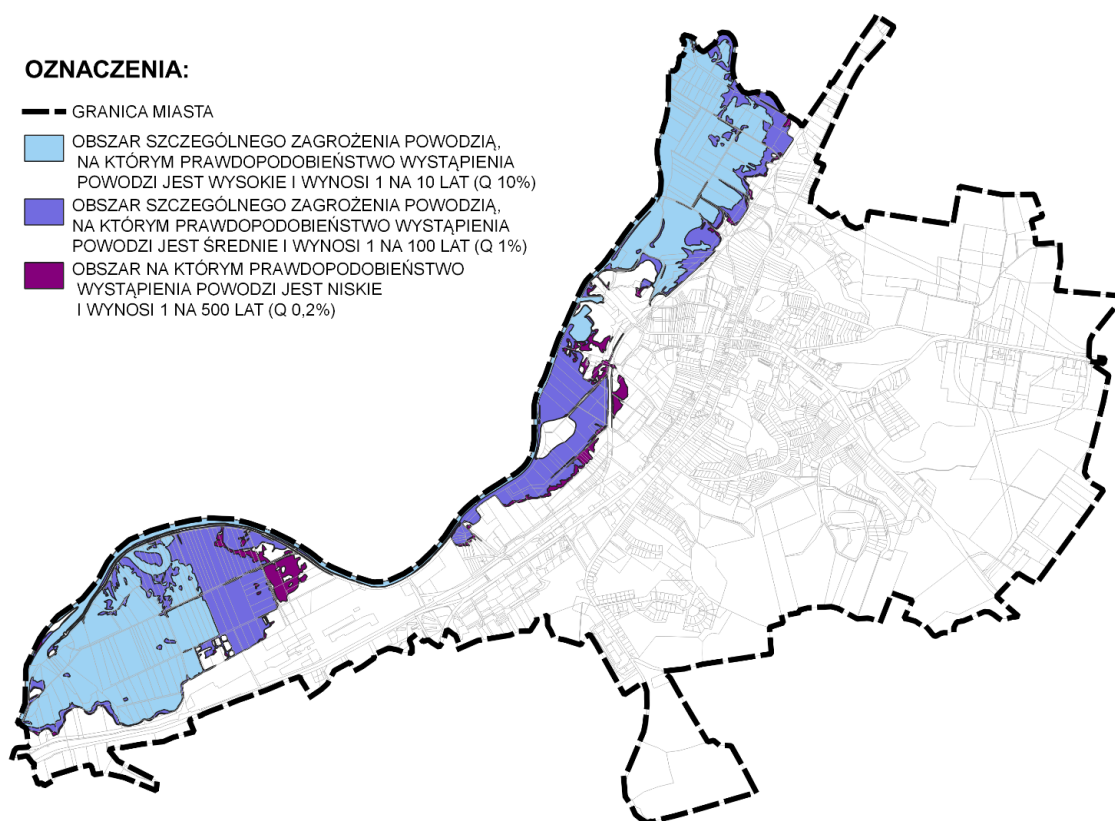
Zgodnie z art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2024 poz. 54), jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu

informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, to dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej, obiektów sieci gazowej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej tworzy się obszar ograniczonego użytkowania.

W granicach miasta Czarnków nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania. Ograniczenie w zabudowie terenów związane będzie z występowaniem w granicach miasta:

- obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 1 na 10 lat (Q 10 %),
- obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 na 100 lat (Q 1 %),
- obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 1 na 500 lat (Q 0,2 %).

Ryc. 6 Obszary zagrożone powodzią na terenie miasta Czarnków



źródło: opracowanie własne



Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym uwzględniono plan gospodarowania wodami na obszarach dorzeczy, plan zarządzania ryzykiem powodziowym oraz plan przeciwdziałania skutkom suszy.

Ustawa Prawo wodne przepisem art. 77 ust. 1 pkt 3 zakazuje na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenie przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania, jak również lokalizowania nowych cmentarzy. Na mocy art. 165 ust. 1 pkt 1 i art. 163 ust. 5 ochronę przed powodzią realizuje się w szczególności przez kształtowanie zagospodarowania przestrzennego dolin rzecznych lub terenów zalewowych, w szczególności obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Ochronę prowadzi się z uwzględnieniem map zagrożenia powodziowego, map ryzyka powodziowego oraz planów zarządzania ryzykiem powodziowym. Zgodnie z art. 16 pkt 4 ustawy celami zarządzania ryzykiem powodziowym jest ograniczenie potencjalnych negatywnych skutków powodzi dla życia i zdrowia ludzi, środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz działalności gospodarczej.

W obowiązującym Planie zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry zostały określone cele główne i szczegółowe oraz typy działań służących realizacji tychże celów. Cele główne stanowią w szczególności:

- zahamowanie wzrostu ryzyka powodziowego,
- obniżenie istniejącego ryzyka powodziowego.

Za działania służące ich realizacji wskazano przede wszystkim ochronę lub zwiększenie retencji zlewniowej na gruntach leśnych, wodno-błotnych, zadrzewionych i zakrzewionych, na gruntach rolnych oraz na gruntach zurbanizowanych. Na szczególną uwagę zasługuje cel szczegółowy nr 1.2. „Zapewnienie racjonalnego gospodarowania OZP” (obszarami zagrożenia powodziowego), zawarty w celu głównym nr 1.

Jednym z działań mających realizować zawarty w tym samym celu głównym cel szczegółowy nr 1.1. „Zapewnienie warunków ograniczających możliwość występowania powodzi”, a także cel szczegółowy nr 2.1. „Zapewnienie warunków redukujących możliwość występowania powodzi” zawarty w celu głównym nr 2, jest działanie nr 4 „Ochrona lub zwiększenie retencji dolin rzecznych”. Zgodnie z opisem typów działań zawartym w Tabeli 14 obejmuje ono w szczególności wszelkie działania nietechniczne mające na celu ograniczenie lub zahamowanie wzrostu zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Działaniu temu nadano wysoki priorytet (Tabela 19), co oznacza, że realizacja tego działania jest bardzo istotna dla realizacji celów szczegółowych najefektywniej realizujących cele główne.

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym uwzględniono obszary szczególnego



zagrożenia powodzią. Tam, gdzie było to możliwe wprowadzono strefy otwarte oraz strefy zieleni i rekreacji. Na pozostałych terenach istniała konieczność uwzględnienia przeznaczenia terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dopuszczają na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią również inne funkcje. Zgodnie z przyjętą polityką gminy by nie doszło do pogorszenia ustaleń planu ogólnego względem ustaleń w obowiązujących planach miejscowych funkcje te zostały przeniesione do planu ogólnego. Należy zauważyć, że są to strefy o szerokim profilu funkcjonalnym, w tym również wykluczającym zabudowę jak np. tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej, lasów. Zatem na dalszym etapie procesu budowlanego możliwość zabudowy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią będzie weryfikowana, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności przepisami Prawa Wodnego.

### **3.12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

Na terenie miasta Czarnków nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

### **3.13. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji**

Zgodnie z ustawą o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. (Dz. U. 2024 poz. 278) „rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji”.

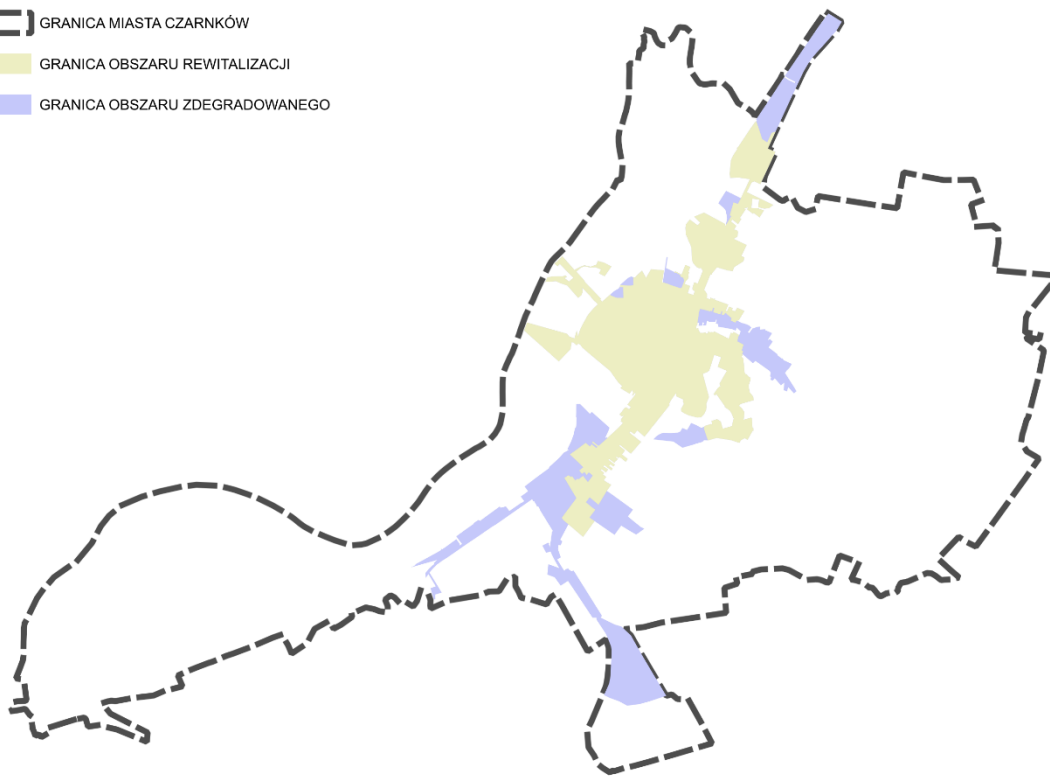
Dla Miasta Czarnków przyjęto uchwałę Nr XV/131/2025 Rady Miasta Czarnków z dnia 5 czerwca 2025 r. w sprawie Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Czarnkowa do 2032 roku.

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

Ryc. 7 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji na terenie Miasta Czarnków

**OZNACZENIA:**

-  GRANICA MIASTA CZARNKÓW
-  GRANICA OBSZARU REWITALIZACJI
-  GRANICA OBSZARU ZDEGRADOWANEGO



źródło: opracowanie własne

**3.14. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją**

Rada powiatu czarnkowsko-trzcianeckiego nie wyznaczyła na terenie powiatu, w tym miasta Czarnków obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją.

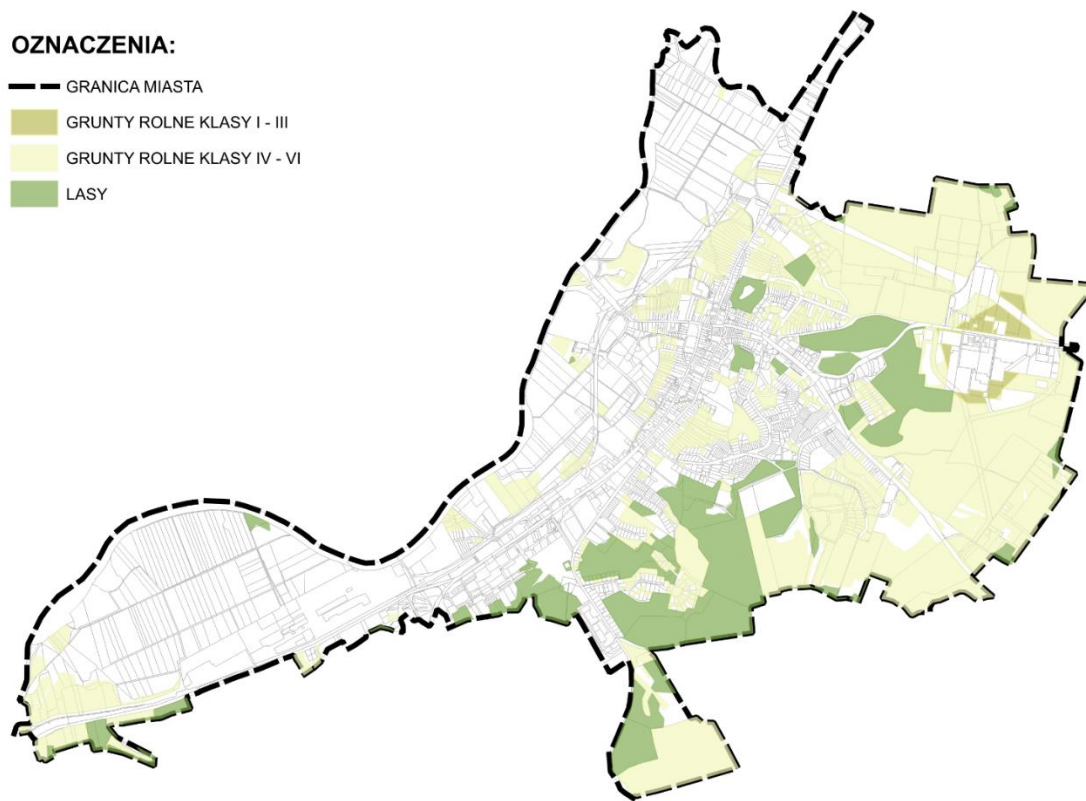
**3.15. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne**

Powierzchnia gruntów rolnych chronionych stanowiących użytki klasy I-III na terenie miasta Czarnków wynosi zaledwie 0,0717 km<sup>2</sup>, co stanowi ok. 0,74% powierzchni całego miasta (grunty orne klas IIIa).

Powierzchnia gruntów rolnych stanowiących użytki klasy IV-VI na terenie miasta Czarnków wynosi 3,02 km<sup>2</sup>, co stanowi ok. 31,13% obszaru całego miasta.

Grunty leśne na terenie miasta obejmują natomiast około 1,1223 km<sup>2</sup>, co stanowi 11,57% udziału w powierzchni obszaru całego miasta.

Ryc. 8 Występowanie gruntów rolnych oraz gruntów leśnych na terenie miasta Czarnków



źródło: opracowanie własne

Granice obszaru objętego planem są granice administracyjne Miasta Czarnków, w związku z tym, w myśl przepisów art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, grunty rolne klas I-III leżące w granicach planu nie będą wymagały zgody Ministra na przeznaczenie ich na cele nierolnicze w toku procedury uchwalania planów miejscowych.

Na terenie miasta Czarnków wyznaczono jedną strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową, zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Nie wyznaczono stref produkcji rolniczej z uwagi na istniejące uwarunkowania miasta.

Rozwój budownictwa ustalony w planie ogólnym miasta Czarnków odbywać się będzie z uwzględnieniem konsekwencji przestrzennych i środowiskowych.

### **3.16. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej**

Na terenie miasta Czarnków ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.



#### **4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej oraz cmentarzy wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami**

##### **4.1. Obiekty infrastruktury społecznej**

Na terenie miasta Czarnków zlokalizowane są:

1) Usługi administracji publicznej (samorządowej i rządowej):

- a) Urząd Miasta Czarnków, pl. Wolności 6,
- b) Urząd Gminy Czarnków, ul. Rybaki 3,
- c) Starostwo Powiatowe, ul. Rybaki 3,
- d) Komenda Powiatowa Policji, ul. Kościuszki 89,
- e) Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej, ul. Ogrodowa 1,
- f) Powiatowy Urząd Pracy, ul. Orłowskiego 1,
- g) Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego, ul. Kościuszki 88,
- h) Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna, ul. Zamkowa 8,
- i) Urząd Skarbowy, ul. Wodna 8,
- j) Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego, ul. Kościuszki 87,
- k) Urząd Pocztowy, ul. Kościuszki 45,
- l) Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, ul. Kościuszki 88,
- m) Sąd Rejonowy w Trzciance - VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych, ul. Orłowskiego 1.

2) Usługi edukacji (placówki publiczne):

- a) Szkoła Podstawowa nr 1 im. Henryka Sienkiewicza, ul. Wroniecka 30,
- b) Szkoła Podstawowa Nr 2 im. Janusza Korczaka, ul. Wroniecka 136,
- c) Przedszkole Miejskie nr 1 „Bajkowy Świat”, ul. Wroniecka 13, ul. Rolna 2,
- d) Przedszkole Miejskie Nr 2 im. Jana Brzechwy, os. Parkowe 10,
- e) Liceum Ogólnokształcące im. Janka z Czarnkowa, ul. Kościuszki 92,
- f) Zespół Szkół im. J. Nojego, ul. Chodzieska 29,
- g) Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna, ul. Kościuszki 90.

3) Usługi zdrowia (placówki publiczne):

- a) Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej, ul. Kościuszki 96,
- b) Szpital Powiatowy, ul. Kościuszki 96.

4) Usługi kultu religijnego:

- a) kościół pw. Św. Marii Magdaleny, ul. Kościelna 1,
- b) kościół pw. Jezusa Chrystusa Najwyższego Kapłana, ul. Wroniecka 57.

5) Usługi kultury i sportu (placówki publiczne):

- a) Miejskie Centrum Kultury, ul. Kościuszki 60,



- b) Muzeum Ziemi Czarnkowskiej, ul. Wroniecka 32,
- c) Miejska Biblioteka Publiczna, ul. Wroniecka 32, filie: pl. Wolności 5, os. Parkowe 11,
- d) Ośrodek Sportu i Rekreacji, ul. Nowa 8.

#### 4.2. Infrastruktura transportowa

W układzie drogowym miasta funkcjonuje 3-stopniowa hierarchia dróg: wojewódzkie, powiatowe i gminne. Miasto Czarnków położone jest w miejscu krzyżowania się tras:

- Poznań - Oborniki Wlkp.- Kołobrzeg,
- Piła - Wronki - Słubice,
- Piła - Wieleń - Gorzów Wlkp.- Kostrzyn n/Odrą.

Przez miasto przebiegają drogi wojewódzkie:

- nr 178 Wałcz-Trzcianka-Czarnków-Oborniki, dla której ustalono na jej podstawowym przebiegu klasę główna ruchu przyspieszonego (G/GP),
- nr 181 Drezdenko-Wieleń-Czarnków, dla której ustalono na jej podstawowym przebiegu klasę główną (G),
- nr 182 Międzychód-Wronki-Piotrowo-Czarnków-Ujście, dla której ustalono na jej podstawowym przebiegu klasę główną (G).

Zgodnie z Uchwałą Nr 5721/2022 Zarządu Województwa Wielkopolskiego z dnia 21 października 2022 r. w sprawie przyjęcia Regionalnego Planu Transportowego dla Województwa Wielkopolskiego w perspektywie do 2030 roku wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko, na terenie miasta przewidywana jest realizacja poniższych inwestycji drogowych:

- budowa mostu na Noteci wraz z dojazdami w nowym przebiegu drogi wojewódzkiej nr 178,
- rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 182.

Na terenie miasta Czarnków znajduje się stacja kolejowa, przez którą nie przechodzą żadne osobowe linie kolejowe. Przez teren miasta przebiega linia kolejowa nr 390 relacji Bzowo Goraj – Czarnków znaczenia miejscowego, używana tylko do przewozu ładunków masowych.

W ramach projektu pn. „Wstępne Studium Wykonalności Poznańskiego Węzła Kolejowego” na obszarze miasta Czarnków przewiduje się budowę nowej linii kolejowej na odcinku Czarnków – Trzcianka. Przewiduje się również inwestycję istniejącej linii kolejowej pn. „Rewitalizacja kolejowego ciągu komunikacyjnego na liniach kolejowych 236 i 390 (Wągrowiec) – Rogoźno – Czarnków”.

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejące uwarunkowania infrastruktury komunikacyjnej. Dla terenów dróg wojewódzkich (nr 178, 181, 182), powiatowych, wybranych dróg gminnych klasy zbiorczej (Z), oraz terenów kolejowych



(z wyjątkami wynikającymi z ustaleń obowiązujących planów miejscowych) wyznaczono strefy komunikacyjne.

Strefy komunikacyjne związane z infrastrukturą kolejową zostały wyznaczone w oparciu o przepisy ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, a także zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych. Uwzględniono również przepisy odrębne, w tym:

- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, a także sposoby urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych,
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami i ich usytuowanie.

Wyznaczając w planie ogólnym strefy komunikacyjne uwzględniono ustalenia wynikające z przepisów § 23 ust. 1 „Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 3 lutego 2004 r. w sprawie warunków i sposobu przygotowania i wykorzystania transportu na potrzeby obronne państwa, a także jego ochrony w czasie wojny oraz właściwości organów w tych sprawach” i wydanego na jego podstawie „Zarządzenia nr 2 Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 17 stycznia 2017 r. – w sprawie wdrażania wymagań techniczno-obronnych w zakresie projektowania i użytkowania dróg i obiektów inżynierskich” (dotyczy dróg wojewódzkich nr 178, 181, 182 oraz skrzyżowania DW 182 z DW 178 w rejonie opracowania planu ogólnego).

#### Infrastruktura drogowa- drogi wojewódzkie

Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich pismem WZDW.WU.6550-59/24 z dnia 22.07.2024 r. wskazał na wytyczne jakie należy uwzględnić przy realizacji aktów planowania przestrzennego.

1. Dla istniejącego przebiegu drogi wojewódzkiej (z wyłączeniem odcinków nowoprojektowanych inwestycji):

- nr 178 należy utrzymać istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla dróg klasy technicznej głównej ruchu przyspieszonego-głównej (GP/G),
- nr 181 i nr 182, należy utrzymać istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla dróg klasy technicznej głównej (G).

Zwiększa to wymogi dotyczące zjazdów, poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego i innych parametrów zgodnie z cytowanym rozporządzeniem. Zmiana granic pasa drogowego będzie następowała zgodnie z potrzebami rozbudowy drogi, a ustalenie klasy technicznej podyktowane będzie istniejącymi uwarunkowaniami technicznymi.



2. Dostęp do drogi wojewódzkiej należy zapewnić zgodnie przepisami odrębnymi, poprzez:
  - bezpośredni dostęp do tej drogi lub,
  - projektowaną drogę wewnętrzną lub,
  - ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.
3. Dopuszcza się przebudowę istniejących włączy do drogi wojewódzkiej (skrzyżowań i zjazdów) na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
4. Dla lokalizacji i budowy nowych zjazdów należy uzyskać zezwolenie (decyzję) w trybie ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.
5. WZDW zaleca, by przy lokalizacji nowych, bezpośrednich włączy (skrzyżowań i zjazdów publicznych) do drogi wojewódzkiej oraz przebudowie istniejących, uwzględnić rozwiązania techniczne, pozwalające zapewnić bezpieczeństwo wszystkim uczestnikom ruchu drogowego, takie jak np. rozbudowa drogi wojewódzkiej o dodatkowe pasy ruchu dla relacji skrajnych (lewoskręty czy pasy włączenia i wyłączenia pojazdów), zmiana lokalizacji zjazdów przy równoczesnej likwidacji zjazdów istniejących itp.
6. Podział geodezyjny działek nie może generować nowych, bezpośrednich zjazdów na drogę wojewódzką.
7. Obiekty budowlane na terenach przyległych do drogi wojewódzkiej należy lokalizować, zachowując odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, zgodnie z art. 42 i 43 cyt. ustawy o drogach publicznych, uwzględniając rezerwę terenu pod przyszłą budowę dróg, o której mowa w art. 35 ust. 2 i ust. 4 ww. ustawy.
8. Lokalizacja obiektów budowlanych od strony drogi wojewódzkiej, w tym urządzeń reklamowych (tablice reklamowe, szyldy itp.) wymaga zachowania warunków odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni wojewódzkiej określonej ww. ustawie o drogach oraz nie może powodować uciążliwości dla uczestnika ruchu drogowego, takich jak np.: utrudnienie czytelności informacji drogowiskazowej, ograniczenie widoczności, olśnienie.
9. Obiekty budowlane na pobyt ludzi, należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości dróg (jak: hałas, drgania i wibracje, zanieczyszczenie powietrza), określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska i przepisach szczególnych do tej ustawy, jak np. rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
10. W przypadku poruszania się pojazdów nienormatywnych konieczne jest uzyskanie zezwolenia, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym i przepisami wykonawczymi tej ustawy.
11. Zagospodarowując działkę budowlaną, przylegającą do pasa drogowego drogi wojewódzkiej, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających czasowo na terenie działki, w jej granicach, zgodnie z przepisami rozporządzenia w sprawie



warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. WZDW nie zezwala na lokalizację miejsc postojowych i parkingowych w pasie drogowym drogi wojewódzkiej.

12. Lokalizację urządzeń obcych, o których mowa w przepisach ustawy o drogach publicznych, należy przewidzieć poza pasem drogowym drogi wojewódzkiej, w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację urządzeń obcych w pasie drogowym, poza jezdnią. Przejście poprzeczne pod jezdnią należy wykonywać przewiertem, w szczególnych przypadkach, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, dopuszcza się przecisk.

#### Infrastruktura kolejowa

PKP Polskie Linie Kolejowe pismem nr IOS5.2111.145.2024.AŁ.4 z dnia 01.08.2024 r, wskazały wytyczne, jakie należy uwzględnić przy realizacji aktów planowania przestrzennego.

W granicach Miasta Czarnków przebiega linia kolejowa nr 390 Bzowo Goraj – Czarnków, odcinek Bzowo Goraj – Czarnków, na której obecnie ruch pociągów prowadzony jest sporadycznie. Źródłem uciążliwości akustycznych będą przejazdy kolejowo-drogowe znajdujące się na obszarze miasta. Przy przeznaczeniu i zagospodarowaniu terenu działek w sąsiedztwie przejazdów kolejowo-drogowych należy uwzględnić stosowanie na tych przejazdach sygnalizatorów drogowych wyposażonych w urządzenie emitujące sygnał dźwiękowy oraz podawanie przez obsługi pociągów zbliżających się do przejazdu sygnały Rp 1 „Baczność”. Stosowanie sygnałów dźwiękowych, generowanych przez urządzenia na sygnalizatorach oraz podawanie sygnału Rp 1 „Baczność”, może stanowić uciążliwość dla otoczenia.

W dokumencie pn. „PKP Polskie Linie Kolejowe S.A – zamierzenia inwestycyjne na lata 2021 – 2030 z perspektywą do 2040 roku” zostały wykazane projekty pn. „Dostosowanie poznańskiego węzła kolejowego do parametrów sieci bazowej TEN-T” oraz „Rewitalizacja kolejowego ciągu komunikacyjnego na liniach kolejowych 236 i 390 (Wągrowiec) – Rogoźno – Czarnków”. Należy mieć na uwadze, że w wyniku realizacji ww. inwestycji natężenie ruchu może ulec zwiększeniu.

Sposób zabudowy i zagospodarowania terenów wyznaczonych w sąsiedztwie infrastruktury kolejowej, w tym linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych nie może zakłócać ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także powodować zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

### **4.3. Infrastruktura techniczna**

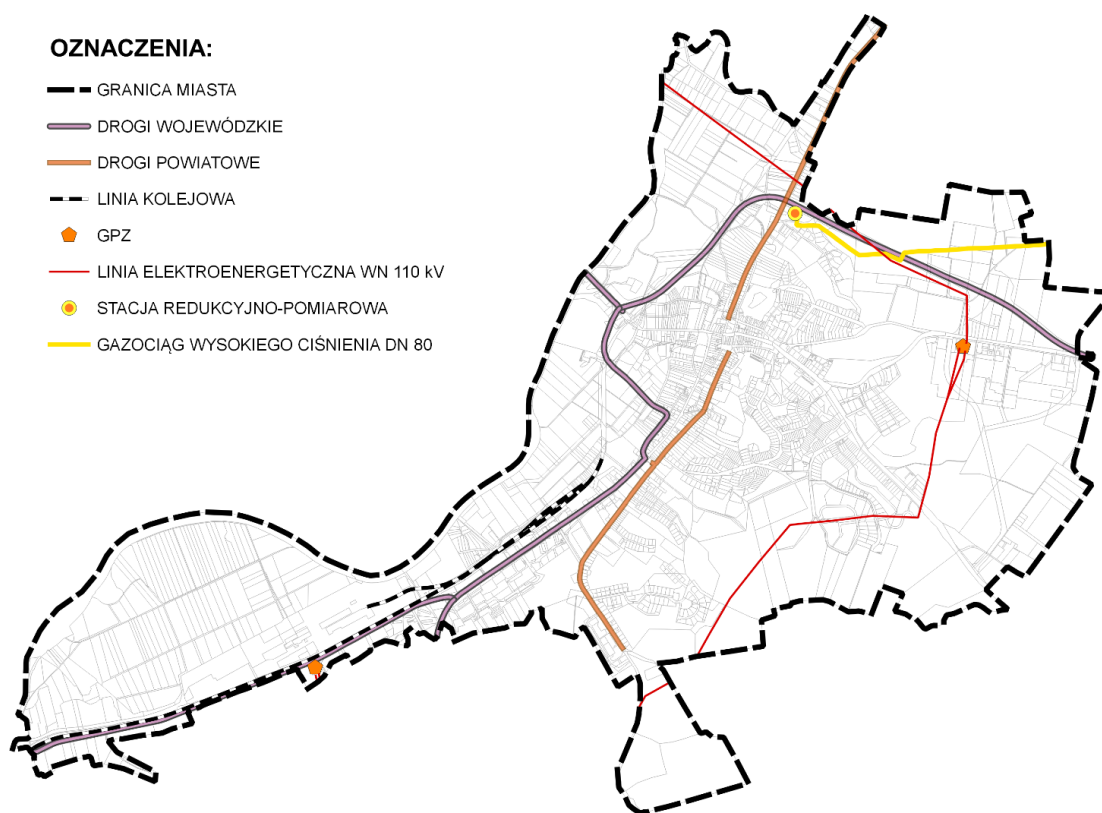
Na terenie miasta Czarnków zlokalizowana jest następująca infrastruktura techniczna:

1. Sieć elektroenergetyczna dystrybucyjna:



- napowietrzna linia 110 kV relacji:
    - GPZ Czarnków Wschód – GPZ Trzcianka (CZK-TRZ),
    - GPZ Czarnków Wschód – GPZ Czarnków Płyty (CZK-ZPP) wraz z pasem technologicznym o szerokości 22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii),
    - RS Samołęż – GPZ Czarnków Płyty (SAM-ZPP),
  - stacje elektroenergetyczne 110 kV:
    - GPZ Czarnków Wschód (CZK),
    - GZP Czarnków Płyty (ZPP).
  - linie napowietrzne i kablowe średniego (SN) i niskiego napięcia (nn-0,4 kV), stacje elektroenergetyczne SN/nn.
2. Sieć gazowa przesyłowa:
- gazociąg DN 80 odgałęzienie Czarnków, rok budowy 1985, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa,
  - stacja redukcyjno-pomiarowa Czarnków.
3. Sieć gazowa dystrybucyjna:
- gazociągi średniego i niskiego ciśnienia, wykonane z PE oraz stali.

Ryc. 9 Infrastruktura techniczna i transportowa na terenie miasta Czarnków



Źródło: opracowanie własne

Na terenie miasta Czarnków zlokalizowana jest także:

- sieć kanalizacyjna, oczyszczalnia ścieków,
- sieć wodociągowa, ujęcia wód,
- sieć ciepłownicza, ciepłownia,
- obiekt nadawczy SLR wraz ze strefą ochronną,
- linie radiowe dalekiego zasięgu wraz ze strefą ochronną.

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejące uwarunkowania wynikające z lokalizacji infrastruktury technicznej. Dla terenów większych niż 5000 m<sup>2</sup> wyznaczono strefę infrastrukturalną. Dla pozostałych terenów, w każdej strefie planistycznej istnieje możliwość realizacji infrastruktury technicznej. Uwzględniono również wytyczne wskazane przez Enea Operator w zakresie sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej, Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A w zakresie sieci gazociągowej przesyłowej oraz Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. w zakresie sieci gazociągowej dystrybucyjnej.

Wytyczne przedstawiono poniżej jako ogólne wskazówki przy realizacji aktów planowania



przestrzennego.

#### Sieć elektroenergetyczna dystrybucyjna

Enea Operator w piśmie nr RR/AP/WEO024P134776K2400211588 z dnia 22.07.2024 r. wskazał wytyczne, jakie należy uwzględnić przy realizacji aktów planowania przestrzennego

Na terenach objętych aktem planowania przestrzennego:

1. W zależności od prognozowanego zapotrzebowania na moc należy przewidzieć miejsce pod budowę nowych stacji elektroenergetycznych SN (w tym stacji SN/nn) wraz z dojazdem do nich bezpośrednio od strony drogi publicznej bez określania wymogu linii zabudowy oraz umożliwić lokalizację nowych linii elektroenergetycznych 110 kV, SN i nn dla zasilania nowych obiektów.
2. Należy zachować lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenu. Wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej uwzględnić pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) w obrębie tychże linii. Należy wyznaczyć pasy technologiczne wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:
  - dla linii napowietrznych WN – 110 kV: 22 m (po 11 m po każdej ze stron osi linii),
  - dla linii napowietrznych SN – 15 kV: 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii),
  - dla linii napowietrznych nn – 0,4 kV: 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii),
  - dla linii kablowych SN i nn – 0,4 kV: 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii).Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzać ewentualne obostrzenia. W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg. przepisów odrębnych. Pasy technologiczne linii napowietrznej 110 kV i 15 kV uwidocznione są dodatkowo w części graficznej dokumentu. Pasy technologiczne nie są równoznaczne z pasami określanymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy.
3. W przypadkach:
  - a) projektowania zmian zagospodarowania terenu w pasach technologicznych,
  - b) planowania robót budowlanych w odległości liczonej w poziomie do skrajnych przewodów lub toru kabla, mniejszej niż:
    - 15 m dla linii napowietrznych WN – 110 kV,
    - 5 m dla linii napowietrznych SN – 15 kV,



- 3 m dla linii napowietrznych nn – 0,4 kV,
  - 2,5 m dla linii kablowych SN, nn,
- należy dokonywać uzgodnień branżowych z właścicielem tych linii w szczególności w przypadkach planowania budowy, przebudowy lub remontu obiektu.
4. Wszystkie obiekty przewidziane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.
  5. Dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, na podstawie przepisów odrębnych. Umożliwia się budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej z zastosowaniem:
    - linii elektroenergetycznych WN, SN i nn wraz z przyłączami w wykonaniu kablowym i/lub napowietrznym,
    - stacji elektroenergetycznych 110 kV (w tym stacji 110 kV/SN) i SN (w tym stacji SN/nn) w wykonaniu wewnętrznym i/lub napowietrznym.
  6. Planowane kubaturowe stacje elektroenergetyczne (w tym stacje transformatorowe SN/nn) będące własnością OSD są realizowane jako obiekty naziemne, wolnostojące. Nieprzekraczalna linia zabudowy, minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działki, wyznaczenie miejsc postojowych nie dotyczą istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.
  7. Dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
  8. Dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
  9. Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z planowanej, budowlanej, przebudowanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych.
  10. Zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
  11. Przy lokalizacji nowych instalacji fotowoltaicznych należy zapewniać w trakcie budowy, użytkowania/eksploatacji zachowanie odległości od osi linii elektroenergetycznej, będącej częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej. Wyznacza się odległości lokalizacji poszczególnych instalacji fotowoltaicznych od istniejących i projektowanych linii



elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:

- dla linii napowietrznych WN – 110 kV: 11 m po każdej ze stron osi linii,
- dla linii napowietrznych SN – 15 kV: 7 m po każdej ze stron od osi linii,
- dla linii napowietrznych nn – 0,4 kV: 3,5 m po każdej ze stron od osi linii,
- dla linii kablowych SN i nn – 0,4 kV: 0,7 m po każdej ze stron od osi linii.

W przypadku kilku linii kablowych prowadzonych równolegle obok siebie, pas technologiczny liczy się 1,5 m dla WN lub 0,7 m dla SN od osi skrajnej linii.

W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznej, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg. przepisów odrębnych. Pasy technologiczne linii napowietrznych uwidocznione są dodatkowo w części graficznej dokumentu. Pasy technologiczne nie są równoznaczne z pasami określanymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy.

#### Sieć gazociągowa przesyłowa

Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A pismem nr OD-DL.402.375.2024.2 z dnia 18.07.2024 wskazał wytyczne, jakie należy uwzględnić przy realizacji aktów planowania przestrzennego.

Plany lokalizacji obiektów budowlanych i terenowych w sąsiedztwie gazociągów podlegają ograniczeniom wskazanym w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (zwane dalej „Rozporządzeniem” Dz.U. z 2013 r., poz. 640). Szerokość strefy kontrolowanej gazociągu, zgodnie z Rozporządzeniem, zależy od roku jego budowy (wydania pozwolenia na budowę), średnicy, ciśnienia nominalnego oraz rodzaju obiektu lokalizowanego w jego sąsiedztwie.

Zgodnie z zapisami załącznika nr 2 Rozporządzenia (określającymi szerokości strefy kontrolowanej gazociągu wybudowanego przez 12.12.2001 r.) dla gazociągu: DN 80 odgałęzienie Czarnków, rok budowy 1985, obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 30,0 m (tj. 15,0 m na stronę gazociągu od jego osi). Dla przebudowanego odcinka gazociągu DN 80 odgałęzienie Czarnków (2011 r., w ciągu drogi wojewódzkiej nr 178 Wąlcz-Oborniki) strefa kontrolowana wynosi 4,0 m (tj. 2,0 m na stronę od jego osi). Wokół terenu stacji gazowych, strefy nie wyznacza się, jednakże z uwagi na występujące procesy technologiczne istnieje możliwość okresowego zwiększenia hałasu pracy stacji, co należy uwzględnić przy przeznaczeniu terenu pod zabudowę, zwłaszcza mieszkaniową.

Szerokości strefy kontrolowanej dla wybranych rodzajów obiektów terenowych podane są



w tabeli nr 1 załącznika nr 2 Rozporządzenia. Przepisy Rozporządzenia dopuszczają jednocześnie zmniejszenie wymienionych w załączniku szerokości stref kontrolowanych pod warunkiem spełnienia określonych wymagań technicznych. Dla gazociągów, dla których obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona wszystkie obiekty terenowe, których szerokość strefy kontrolowanej wynikającej z Rozporządzenia jest większa niż szerokość strefy kontrolowanej zmniejszonej, tj. 30,0 m dla gazociągu DN 80 odgałęzienie Czarnków, można zlokalizować względem gazociągu w odległościach nie mniejszych niż połowa szerokości strefy kontrolowanej, tj. 15,0 m, natomiast obiekty, których szerokości strefy kontrolowanej jest mniejsza niż szerokość strefy kontrolowanej zmniejszonej można zlokalizować względem gazociągu w odległościach wynikających z obowiązującego Rozporządzenia.

Uzgodniony przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki Plan Rozwoju GAZ-SYSTEM S.A. na lata 2024 – 2033 nie zakłada realizacji zadań inwestycyjnych na przedmiotowym terenie.

#### Sieć gazociągowa dystrybucyjna

Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. pismem nr PSGPO.RODZ.422.1.104.390.24 z dnia 19.07.2024 r. wskazała wytyczne, jakie należy uwzględnić przy realizacji aktów planowania przestrzennego.

Szerokość stref kontrolowanych, zgodnie z Dz.U. z dnia 04.06.2013 r., poz. 640, Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 r. określa załącznik nr 2 tabela 3. W strefach kontrolowanych Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział w Poznaniu zobowiązana jest monitorować wszelkie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie. W strefach tych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania.

Ponadto przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność infrastruktury technicznej. W strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych. W strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do 300 włącznie, licząc od osi gazociągu do pni drzew. Wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej, czyli PSG Sp. z o.o. Oddział w Poznaniu.

Podkreślić należy, iż skoro przepisy prawa nakazują uwzględnianie w uchwalanych aktach planowania przestrzennego lokalizacji gazociągów, jako inwestycji celu publicznego, to konsekwencją tego obowiązku jest również obowiązek zawarcia w tymże planie opartych na przepisach prawa postanowień wskazujących na ograniczenia w korzystaniu z terenu wokół tych gazociągów. Postanowienia te mogą przybrać postać wyraźnego przytoczenia



wspomnianych powyżej zakazów, bądź też takiego określenia przeznaczenia terenów wchodzących w skład strefy kontrolowanej gazociągu, które pozostanie w zgodzie z ww. zakazami.

W związku z powyższym proponuje się, aby w sporządzanych aktach planowania przestrzennego, na których zlokalizowane są gazowe sieci dystrybucyjne:

- planować zieleń miejską izolacyjną, itp. o szerokości odpowiadającej ograniczeniom w budowie obiektów i w prowadzeniu działalności gospodarczej nad gazociągami,
- w przypadkach, kiedy Gmina nie może przeznaczyć pasa gruntu nad gazociągami na zieleń lub pozostawić dotychczasowego jego przeznaczenia (nie zagrażającego naruszeniom zakazów obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu) – zamieszczać w postawianiach aktów planowania przestrzennego informację o:
  - występujących ograniczeniach w zabudowie i zagospodarowaniu, dla właścicieli działek i zachowaniu wymaganych szerokości stref kontrolowanych dla gazociągów wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego i aktami wykonawczymi,
  - ograniczeniu praw właścicieli gruntów w strefie kontrolowanej dla gazociągów poprzez zagwarantowanie dostępności do infrastruktury dla służb eksploatacyjnych PSG Oddział w Poznaniu.

Polska Spółka Gazownictwa Oddział w Poznaniu wnioskuję również o uwzględnienie w aktach planowania przestrzennego następujących zapisów:

1. Zaopatrzenie w gaz przewiduje się z sieci gazowej.
2. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci gazowych.
3. Ustala się minimalne średnice sieci gazowych: 25 [mm].
4. Zachowuje się ograniczenia wynikające z przebiegu sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Zgodne z przepisami wynikającymi z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. 2013 poz. 640) oraz norma PN-91/M-34501 ustala się strefy kontrolowane dla istniejących lub nowych sieci gazowych. W strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrazić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji. Ponadto przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.
6. W strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych.



Ponad powyższe, zaopatrzenie w gaz ziemny może być realizowane poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej pod warunkiem spełnienia warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, na zasadach określonych przez operatora systemu dystrybucyjnego, zgodnie z przepisami wynikającymi z Ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414 wraz z późniejszymi zmianami) oraz Ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz.U. 1997 nr 54 poz. 348 wraz z późniejszymi zmianami).

Proces przyłączeniowy, uwzględniający rozbudowę sieci celem przyłączenia poszczególnych obiektów, należy realizować zgodnie z warunkami przyłączenia sieci gazowej wydanymi przez operatora sieci i dalej umów o przyłączenie do sieci gazowej.

Polska Spółka Gazownictwa na terenie miasta Czarnków dystrybuje gaz ziemny wysokometanowy (grupy E). Stopień gazyfikacji miasta wynosi 94,36%.

#### **4.4. Cmentarze.**

W mieście Czarnków zlokalizowane są dwa czynne cmentarze rzymskokatolicki oraz komunalny. Dla terenów czynnych cmentarzy występujących w granicach administracyjnych miasta obowiązują wokół odpowiednie strefy ochronne - sanitarne (50 m oraz 150 m), dla których obostrzenia w zakresie zabudowy wynikają z przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. nr 52 poz. 315).

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejące tereny cmentarzy czynnych oraz zabytkowych. Wyznaczono dla nich strefę cmentarzy.

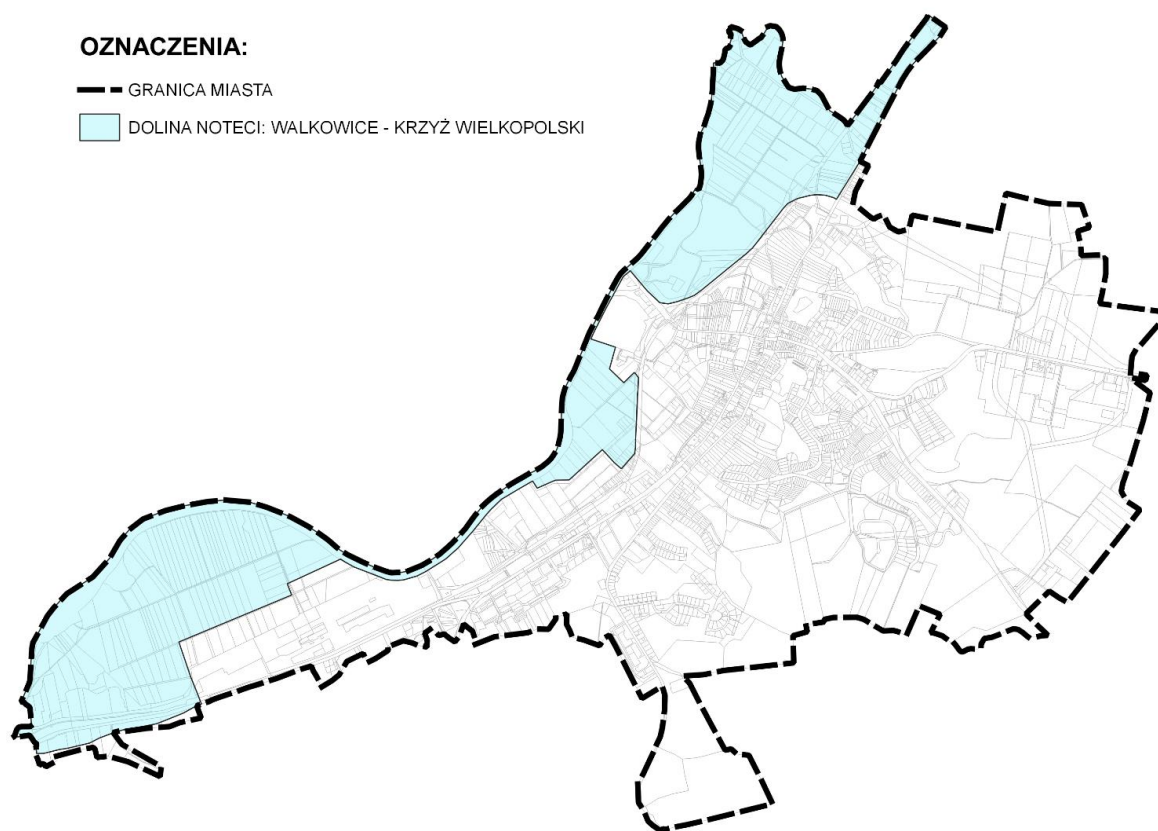
#### **5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe**

Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego został przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku w sprawie: uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego.

Obszar miasta Czarnków znajduje się częściowo:

- w obszarze krajobrazu priorytetowego „Dolina Noteci: Walkowice - Krzyż Wielkopolski” (nr 85),
- w obszarze krajobrazów zlokalizowanych w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Noteci.

Ryc. 10 Krajobraz priorytetowy na terenie miasta Czarnków



Źródło: opracowanie własne

**Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym**



## 6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem:

$$\text{ZAP} = M_{20} - \text{PUM}_0 / P_{20}$$

Gdzie:

ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

$M_{20}$  - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5%,

$\text{PUM}_0$  - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,

$P_{20}$  - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

### Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5% - $M_{20}$

Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców miasta Czarnków (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060) udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny (aktualizacja z 18.07.2024 r.) przyjęto dane wynikające z w/w prognozy demograficznej dla miasta Czarnków a następnie powiększono je o 5%.

Tab. 3 Prognozowana liczba ludności w gminie Czarnków obejmująca najbliższe 20 lat  
(2024 r. - 2044 r.)

| rok             | 2024  | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  | 2031  | 2032  | 2033  | 2034  |
|-----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| liczba ludności | 9 979 | 9 903 | 9 847 | 9 779 | 9 744 | 9 703 | 9 648 | 9 602 | 9 541 | 9 470 | 9 417 |
| rok             | 2035  | 2036  | 2037  | 2038  | 2039  | 2040  | 2041  | 2042  | 2043  | 2044  |       |
| liczba ludności | 9 361 | 9 294 | 9 220 | 9 146 | 9 055 | 8 977 | 8 903 | 8 827 | 8 736 | 8 656 |       |

źródło: GUS dane wg stanu z 18.07.2024 r

Uwzględniając powyższą prognozę demograficzną dla miasta Czarnków prognozowana liczba mieszkańców w roku 2044 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:

$$M_{20} = 8\,656 \times 1,05 = 9\,088,8 \text{ osób}$$

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie –  $\text{PUM}_0$  zgodnie z danymi z GUS (na rok 2024) wynosi 279 210 m<sup>2</sup>

$$\text{PUM}_0 = 279\,210 \text{ m}^2$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca –  $P_{20}$

**WARIANT 1**

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona według następującego wzoru:

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

Gdzie:

$P_0$  - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2024) wynosi 28,6 m<sup>2</sup>/os. – najnowsze dane

$P_{-10}$  – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 24,3 m<sup>2</sup>/os (rok 2014)

Tym samym:

$$P_{20} = 3 \times 28,6 - 2 \times 24,3 = 37,2 \text{ m}^2/\text{os.}, \text{ przy czym ustala się min. wartość } 40 \text{ m}^2/\text{os.}$$

**WARIANT 2**

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona według następującego wzoru:

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

Gdzie:

$P_0$  - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2024) wynosi 28,6 m<sup>2</sup>/os. – najnowsze dane

$P_{-20}$  - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 21,9 m<sup>2</sup>/os (rok 2004)

Tym samym:

$$P_{20} = 2 \times 28,6 - 21,9 = 35,3 \text{ m}^2/\text{os.}, \text{ przy czym ustala się min. wartość } 40 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$ZAP = 9\,088,8 \text{ os} - 279\,210 \text{ m}^2 / 40 \text{ m}^2/\text{os} = 2\,108,55 \text{ os.}$$

**7. Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego gminy.**

Łącznie na terenie miasta Czarnków obowiązuje 28 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:



Tab. 4 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie miasta Czarnków

| Lp. | Nazwa                                                                                                                                                  | Numer uchwały Rady Miasta w Czarnkowie | Data uchwalenia |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------|
| 1.  | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czarnkowa                                                                                        | XLIII/378/98                           | 1998-03-05      |
| 2.  | Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czarnkowa w rejonie śluzy Pianówka oraz terenu między ulicami Orzechowa i Rolna        | XXIII/185/2020                         | 2020-09-01      |
| 3.  | Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czarnkowa w rejonie ul. Wieleńskiej                                                    | XXXVI/234/05                           | 2005-06-23      |
| 4.  | Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czarnkowa obejmująca obszar VIII jednostki - w rejonie ul. Chodzieskiej                | XXXVIII/248/05                         | 2005-09-29      |
| 5.  | Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czarnkowa w zakresie przebiegu obwodnicy drogowej wraz z wybranymi terenami sąsiednimi | XL/254/2005                            | 2005-11-17      |
| 6.  | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czarnkowa w rejonie ul. Wodnej                                                                   | LI/317/06                              | 2006-08-31      |
| 7.  | Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czarnkowa w rejonie ul. Wodnej w pobliżu ronda                                         | XXX/237/2021                           | 2021-04-26      |
| 8.  | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czarnkowa w pasie Doliny Noteci i ul. Wieleńskiej                                                | VIII/61/07                             | 2007-04-26      |
| 9.  | Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czarnkowa w pasie Doliny Noteci i ul. Wieleńskiej                                      | XIX/127/2008                           | 2008-02-08      |
| 10. | Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czarnkowa w pasie Doliny Noteci i ul. Wieleńskiej na terenach 1P, 2P, KDW, 1KDG, TZ.   | V/48/2019                              | 2019-01-31      |
| 11. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla Ogrodniczego w Czarnkowie                                                             | XXVI/175/08                            | 2008-09-30      |
| 12. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czarnkowa w zachodnim skraju Doliny Noteci                                                       | XXXI/216/09                            | 2009-02-27      |
| 13. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czarnkowa w rejonie ulic Poznańskiej i Chodzieskiej                                              | XL/267/2009                            | 2009-11-27      |



|     |                                                                                                                                                                                    |                 |            |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|
| 14. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czarnków w północnej części Doliny Noteci                                                                                    | XLII/288/2010   | 2010-01-28 |
| 15. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wronieckiej i Kościuszki w południowej części miasta Czarnków                                                        | X/67/2011       | 2011-08-26 |
| 16. | Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wronieckiej i Kościuszki w południowej części miasta Czarnków na terenie 1G oraz na terenach 1U, 1US, 1KDw | XIII/105/2019   | 2019-09-26 |
| 17. | Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wronieckiej i Kościuszki w południowej części miasta Czarnków na terenie Parku Staszica z amfiteatrem.     | XXX/236/2021    | 2021-04-26 |
| 18. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czarnków w rejonie ulic: Pocztowej, Kościuszki, Dworcowej i rzeki Noteć                                                      | XIII/100/2011   | 2011-10-28 |
| 19. | Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czarnków w rejonie ulic: Pocztowej, Kościuszki, Dworcowej i rzeki Noteć na obszarze oznaczonym symbolem 2MW        | XIX/106/2016    | 2016-01-28 |
| 20. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Gdańskiej miasta Czarnków                                                                                           | XIX/137/2012    | 2012-04-26 |
| 21. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czarnków w rejonie ul. Gdańskiej na terenach 1UA, 1US                                                                        | VII/60/2019     | 2019-03-27 |
| 22. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Czarnkowa                                                                                                               | XXXIII/224/2013 | 2013-08-29 |
| 23. | Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Czarnkowa w rejonie pl. Powstańców Wlkp.                                                                      | XXII/136/2016   | 2016-03-31 |
| 24. | Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Czarnkowa dla działki nr ewid. 786                                                                            | XXV/195/2020    | 2020-10-29 |
| 25. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Rolnej                                                                                                              | XXVI/158/2016   | 2016-08-30 |
| 26. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów sąsiadujących z linią PKP                                                                                               | XXIV/193/2020   | 2020-10-05 |
| 27. | Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czarnków w rejonie ul. Rolnej dla terenu przy ul. Lawendowej                                                       | XXXIII/268/2021 | 2021-08-25 |
| 28. | Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czarnków w rejonie ulic: Pocztowej, Kościuszki, Dworcowej i rzeki Noteć                                            | LXVI/480/2023   | 2023-11-22 |

źródło: Urząd Miasta Czarnków



Obszar objęty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Czarnków wynosi łącznie 984,67 ha co stanowi około 96,6% obszaru całego miasta.

**8. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej.**

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, do obliczenia chłonności uwzględnia się powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz 1130, ze zm.) wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem luk w zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13 b.

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, wykorzystano dane aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego.

W celu obliczenia chłonności terenów zabudowanych dokonano analizy zabudowy mieszkaniowej wg. kryterium rodzaju zabudowy mieszkaniowej oraz nadziemnej intensywności zabudowy, w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w danej strefie.

Powierzchnia zabudowy, liczba kondygnacji oraz nadziemna powierzchnia zabudowy przyjęta do obliczenia chłonności terenów zabudowanych została przedstawiona w poniższej tabeli.

Tab. 5 Powierzchnia zabudowy, liczba kondygnacji oraz nadziemna powierzchnia zabudowy przyjęta do obliczenia chłonności terenów zabudowanych.

| Rodzaj zabudowy | Symbol | Udział powierzchni zabudowy [%] | Udział powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych [%] | Liczba kondygnacji nadziemnych | Nadziemna intensywność zabudowy budynków mieszkalnych |
|-----------------|--------|---------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------|
|-----------------|--------|---------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------|



|                                     |      |    |    |   |      |
|-------------------------------------|------|----|----|---|------|
| Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna | SW1  | 30 | 20 | 3 | 0,6  |
| Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna | SW2  | 40 | 25 | 3 | 0,75 |
| Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna | SW3  | 40 | 25 | 4 | 1    |
| Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna | SW4  | 50 | 30 | 2 | 0,6  |
| Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna | SW5  | 50 | 30 | 3 | 0,9  |
| Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna | SW6  | 50 | 30 | 5 | 1,5  |
| Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna | SW7  | 60 | 35 | 3 | 1,05 |
| Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna | SW8  | 70 | 40 | 3 | 1,2  |
| Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna | SW9  | 70 | 40 | 4 | 1,6  |
| Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna | SW10 | 80 | 45 | 4 | 1,8  |
| Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna | SJ1  | 30 | 20 | 2 | 0,4  |
| Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna | SJ2  | 30 | 20 | 3 | 0,6  |
| Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna | SJ3  | 40 | 25 | 2 | 0,5  |
| Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna | SJ4  | 40 | 25 | 3 | 0,75 |



|                                     |     |    |    |   |      |
|-------------------------------------|-----|----|----|---|------|
| Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna | SJ5 | 55 | 30 | 3 | 0,9  |
| Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna | SJ6 | 60 | 30 | 2 | 0,6  |
| Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna | SJ7 | 60 | 30 | 3 | 0,9  |
| Zabudowa zagrodowa                  | SZ1 | 50 | 5  | 3 | 0,15 |

źródło: opracowanie własne

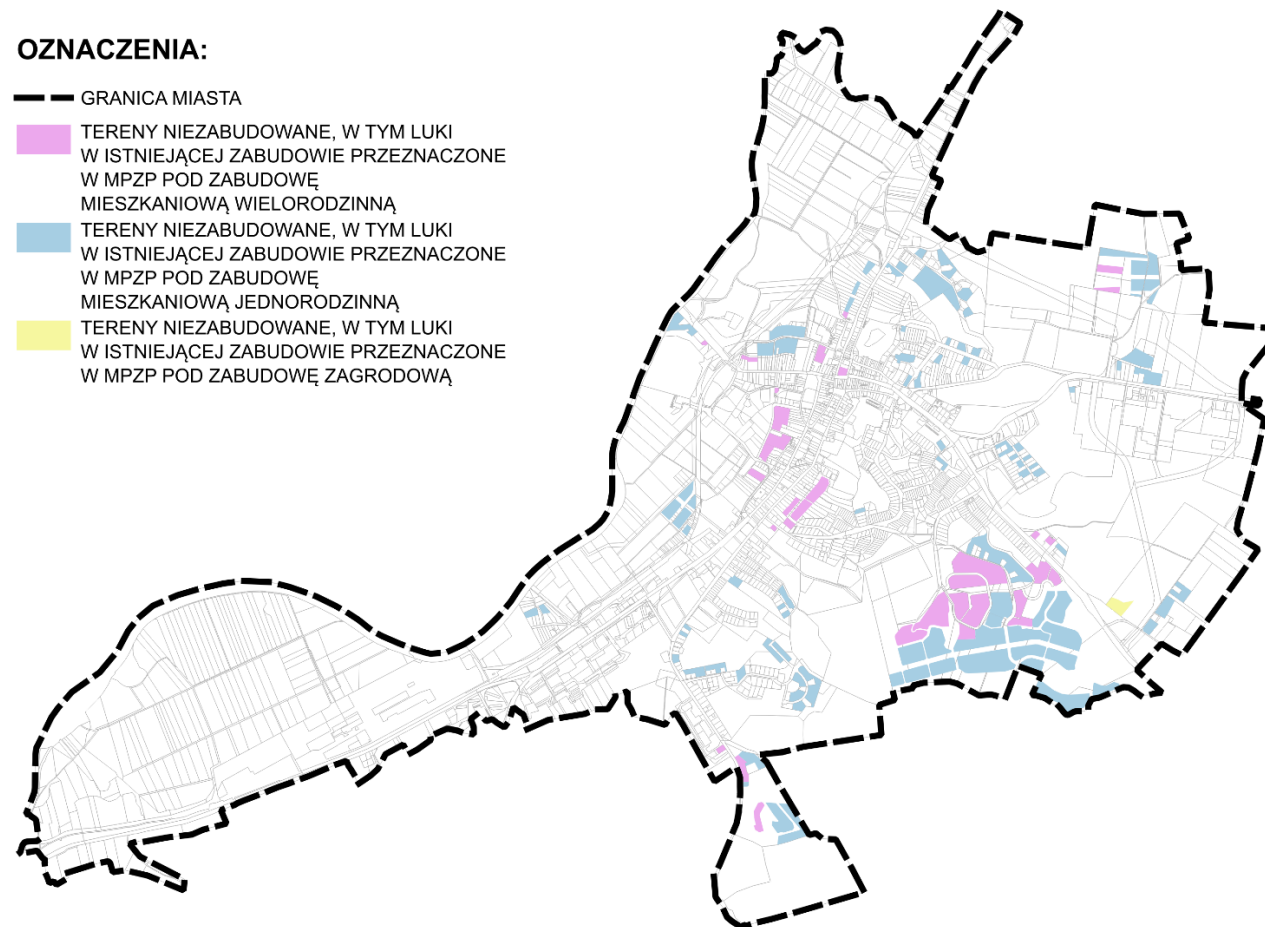
Nadziemną intensywność zabudowy dla terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie przyjęto wyłącznie dla budynków mieszkalnych znajdujących się na danym terenie. Na etapie obliczenia chłonności terenów zabudowanych nie wliczono do nadziemnej intensywności zabudowy budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich, usługowych oraz innych budynków o funkcji niemieszkalnej, bowiem nie są to budynki, dla których można ustalić powierzchnię użytkową mieszkania na osobę.

Nadziemna intensywność zabudowy zostanie powiększona na etapie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych, uwzględniając możliwość lokalizacji pozostałych budynków niemieszkalnych, a także uwzględniając wskaźniki, które obowiązują w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, przedstawiono na rycinie poniżej.



Ryc. 11 Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej.



Źródło: opracowanie własne



Powierzchnia oraz chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, została przedstawiona w tabeli poniżej.

Tab. 6 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej

| Rodzaj zabudowy | Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie [m <sup>2</sup> ] | Udział funkcji mieszkaniowej przyjęty w ramach terenów wielofunkcyjnych | Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie przeznaczona pod funkcję mieszkaniową - uwzględniają prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami [m <sup>2</sup> ] | Przyjęta powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych | Powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych [m <sup>2</sup> ] | Przyjęta liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych | Nadziemna intensywność zabudowy | Współczynnik przyjęty do obliczenia powierzchni PUM w kondygnacji budynku mieszkalnego* | Przyjęty udział PUM w stosunku do całkowitej powierzchni budynku mieszkalnego | Szacunkowa chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie wyrażona w PUM [m <sup>2</sup> ] | Prognozowana PUM w gminie na jednego mieszkańca [m <sup>2</sup> /os] | Szacunkowa chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie wyrażona w liczbie osób |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 | (A)                                                                           | (B)                                                                     | (C)= (A) x (B)                                                                                                                                                                                           | (D)                                                  | (E)=(C) x (D)                                                 | (F)                                                           | (G)                             | (H)                                                                                     | (I)                                                                           | (J)=(E) x (H) x (I)                                                                                  | (K)                                                                  | (L)                                                                                         |
| SW1             | 24662,57                                                                      | 0,50                                                                    | 12331,29                                                                                                                                                                                                 | 0,2                                                  | 2466,26                                                       | 3                                                             | 0,6                             | 2,5                                                                                     | 0,70                                                                          | 4315,95                                                                                              | 40                                                                   | 107,90                                                                                      |
| SW2             | 69798,15                                                                      | 0,50                                                                    | 34899,08                                                                                                                                                                                                 | 0,25                                                 | 8724,77                                                       | 3                                                             | 0,75                            | 2,5                                                                                     | 0,70                                                                          | 15268,35                                                                                             | 40                                                                   | 381,71                                                                                      |
| SW3             | 53339,54                                                                      | 0,50                                                                    | 26669,77                                                                                                                                                                                                 | 0,25                                                 | 6667,44                                                       | 4                                                             | 1                               | 3,5                                                                                     | 0,70                                                                          | 16335,23                                                                                             | 40                                                                   | 408,38                                                                                      |
| SW4             | 2354,88                                                                       | 0,50                                                                    | 1177,44                                                                                                                                                                                                  | 0,3                                                  | 353,23                                                        | 2                                                             | 0,6                             | 1,5                                                                                     | 0,70                                                                          | 370,89                                                                                               | 40                                                                   | 9,27                                                                                        |



|                      |                  |      |                  |      |                 |   |      |     |      |                  |    |                |
|----------------------|------------------|------|------------------|------|-----------------|---|------|-----|------|------------------|----|----------------|
| SW5                  | 8332,24          | 0,50 | 4166,12          | 0,3  | 1249,84         | 3 | 0,9  | 2,5 | 0,70 | 2187,21          | 40 | 54,68          |
| SW6                  | 1104,50          | 0,50 | 552,25           | 0,3  | 165,68          | 5 | 1,5  | 4,5 | 0,70 | 521,88           | 40 | 13,05          |
| SW7                  | 651,48           | 0,50 | 325,74           | 0,35 | 114,01          | 3 | 1,05 | 2,5 | 0,70 | 199,52           | 40 | 4,99           |
| SW8                  | 3387,87          | 0,50 | 1693,94          | 0,4  | 677,57          | 3 | 1,2  | 2,5 | 0,70 | 1185,75          | 40 | 29,64          |
| SW9                  | 452,14           | 0,50 | 226,07           | 0,4  | 90,43           | 4 | 1,6  | 3,5 | 0,70 | 221,55           | 40 | 5,54           |
| SW10                 | 6416,57          | 0,50 | 3208,29          | 0,45 | 1443,73         | 4 | 1,8  | 3,5 | 0,70 | 3537,13          | 40 | 88,43          |
| SJ1                  | 45492,66         | 0,50 | 22746,33         | 0,2  | 4549,27         | 2 | 0,4  | 1,5 | 0,70 | 4776,73          | 40 | 119,42         |
| SJ2                  | 275097,02        | 0,50 | 137548,51        | 0,2  | 27509,70        | 3 | 0,6  | 2,5 | 0,70 | 48141,98         | 40 | 1203,55        |
| SJ3                  | 31685,18         | 0,50 | 15842,59         | 0,25 | 3960,65         | 2 | 0,5  | 1,5 | 0,70 | 4158,68          | 40 | 103,97         |
| SJ4                  | 83033,61         | 0,50 | 41516,81         | 0,25 | 10379,20        | 3 | 0,75 | 2,5 | 0,70 | 18163,60         | 40 | 454,09         |
| SJ5                  | 3634,00          | 0,50 | 1817,00          | 0,3  | 545,10          | 3 | 0,9  | 2,5 | 0,70 | 953,93           | 40 | 23,85          |
| SJ6                  | 15694,84         | 0,50 | 7847,42          | 0,3  | 2354,23         | 2 | 0,6  | 1,5 | 0,70 | 2471,94          | 40 | 61,80          |
| SJ7                  | 5161,43          | 0,50 | 2580,72          | 0,3  | 774,21          | 3 | 0,9  | 2,5 | 0,70 | 1354,88          | 40 | 33,87          |
| SZ1                  | 6030,07          | 0,50 | 3015,04          | 0,05 | 150,75          | 3 | 0,15 | 2,5 | 0,70 | 263,82           | 40 | 6,60           |
| <b>RAZEM<br/>[M]</b> | <b>636328,75</b> |      | <b>318164,38</b> |      | <b>72176,06</b> |   |      |     |      | <b>124429,01</b> |    | <b>3110,73</b> |

źródło: opracowanie własne

**Współczynnik przyjęty do obliczenia powierzchni PUM w kondygnacji budynku mieszkalnego:**

1,5; 2,5; 3,5; 4,5 przy budynkach mieszkalnych z dachami stromymi,



Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej wynosi **3110,73 osób**.

Zgodnie z dokonanyymi obliczeniami zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście Czarnków w perspektywie 20 lat (ZAP) wynosi **2108,55 osób**.

Zgodnie z art. 13 d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, na terenie miasta Czarnków, powinna znaleźć się w przedziale:

| ZAP min (70%) [OSÓB] | ZAP 100% [OSÓB] | ZAP max (130%) [OSÓB] |
|----------------------|-----------------|-----------------------|
| 1475,99              | 2108,55         | 2741,12               |

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w przypadku, gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

W związku z tym, że chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej wynosi **3110,73 osób**, a więc przewyższa wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową powiększoną do 130% (**2741,12 osób**), **nie ma możliwości** wyznaczania nowych stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 na pozostałych terenach gminy.



## USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY

### 1. Cel sporządzenia planu ogólnego

Plan ogólny jest obligatoryjnie sporządzanym aktem planowania przestrzennego w granicach całej gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Natomiast zmiana planu ogólnego może obejmować część obszaru gminy. Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego. Oznacza to przede wszystkim, że jego postanowienia będą wiążące przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Katalog stref planistycznych określony został w art. 13c ustawy.

Zgodnie z art. 13e, w gminnym katalogu stref planistycznych określono:

- profil funkcjonalny stref planistycznych,
- wartość maksymalnej nadziemnej intensywnej zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych o których mowa w art. 13c ust 2 pkt 1-7 ustawy;
- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych o których mowa, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 ustawy, nie mniejszej niż wynika to z przepisów rozporządzenia określonego na podstawie art. 13m ust. 2 ustawy.

Zasadniczym celem sporządzenia planu ogólnego Gminy Miasta Czarnków (wywołanego uchwałą Nr LXXIII/520/2024 Rady Miasta Czarnków z dnia 26 marca 2024 r.) jest ustalenie gminnych standardów urbanistycznych poprzez określenie stref planistycznych dla poszczególnych terenów.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), zwanej dalej ustawą, w planie ogólnym Gminy Miasta Czarnków określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne odpowiednio do istniejących uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta. Ustalenia planu ogólnego określono uwzględniając w szczególności ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czarnków, oraz politykę przestrzenną gminy określoną w Strategii Rozwoju Gminy Miasta Czarnków na lata 2025-2032 (uchwała Nr XXIV/184/2025 Rady Miasta Czarnków z dnia 12 grudnia 2025 r. w sprawie przyjęcia "Strategii Rozwoju Gminy Miasta Czarnków na lata 2025 - 2032").



## 2. Podstawowe ustalenia planu ogólnego

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu plan ogólny wyznacza dla poszczególnych stref planistycznych maksymalną wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, wynikające przede wszystkim z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dla przeważającej części miasta Czarnków (ok. 96,6% powierzchni miasta) obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Główną przyczyną wyznaczenia stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych było zachowanie istniejących funkcji oraz wskaźników zagospodarowania i zabudowy określonych w obowiązujących planach miejscowych oraz realizacja założonej polityki przestrzennej miasta. W związku z polityką przestrzenną miasta oraz w odpowiedzi na złożone wnioski do projektu planu ogólnego dokonano zmian w przeznaczeniu niektórych terenów, uzupełniając je o dodatkowe funkcje względem tych określonych w obowiązujących planach miejscowych.

Na etapie ustalania gminnych standardów urbanistycznych, dla nowych terenów z funkcją mieszkalną, powiększono nadziemną intensywność zabudowy względem nadziemnej intensywności zabudowy terenów zabudowanych przyjętych na etapie obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie. Wynika to z faktu, iż na etapie obliczenia chłonności terenów zabudowanych, w tym luk w zabudowie nie wliczono do nadziemnej intensywności zabudowy budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich, usługowych oraz innych budynków o funkcji niemieszkalnej.

Ustalone w planie ogólnym wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy odnoszą się do wszelkiej możliwej zabudowy lokalizowanej w danej strefie, w tym do budynków mieszkalnych jak i niemieszkalnych. Uwzględniają i nie pogarszają wskaźników wynikających z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W planie ogólnym ustalono także minimalne wartości udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej wynikające przede wszystkim z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku nowych terenów zgodnie z wartościami ujętymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. (Dz. U. poz. 1775).

## 3. Strefy planistyczne

W planie ogólnym dla Gminy Miasta Czarnków ustalono następujące strefy planistyczne:

- a) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- b) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- c) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,



- d) SU – strefy usługowe,
- e) SP – strefy gospodarcze,
- f) SI – strefy infrastrukturalne,
- g) SN – strefy zieleni i rekreacji,
- h) SC – strefy cmentarzy,
- i) SO – strefy otwarte,
- j) SK – strefy komunikacji.

Dla stref planistycznych wymienionych w lit. a - h, określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z przepisami Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz 1775).

Dla stref planistycznych wymienionych w lit. od a - e wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

Dla poszczególnych stref planistycznych określono również profile dodatkowe.

Ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym są przede wszystkim wynikiem ustaleń w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a także prowadzonej polityki przestrzennej miasta, ukierunkowanej na szeroko rozumiany rozwój społeczno – gospodarczy w poszanowaniu środowiska przyrodniczego.

## 4. Gminne standardy urbanistyczne

### 4.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tab. 7 Profile dodatkowe stref SW oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy terenu

| Symbol | profil dodatkowy                                                                                   | maksymalna<br>nadziemna<br>intensywność<br>zabudowy | maksymalny<br>udział<br>powierzchni<br>zabudowy (%) | maksymalna<br>wysokość<br>zabudowy (m) | minimalny<br>udział<br>powierzchni<br>biologicznie<br>czynnej (%) |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 1SW    | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej, teren lasu, teren wód | 2,5                                                 | 50                                                  | 19                                     | 30                                                                |
| 2SW    | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej                        | 1,8                                                 | 60                                                  | 12                                     | 30                                                                |
| 3SW    | teren zabudowy mieszkaniowej                                                                       | 1,2                                                 | 40                                                  | 12                                     | 30                                                                |



|      |                                                                                   |     |    |      |    |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|----|------|----|
|      | jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej                                          |     |    |      |    |
| 4SW  | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu | 1,2 | 40 | 12   | 30 |
| 5SW  | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej             | 1,5 | 50 | 12   | 30 |
| 6SW  | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu | 2,1 | 70 | 14,5 | 20 |
| 7SW  | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej             | 2,8 | 70 | 14   | 25 |
| 8SW  | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej             | 1,5 | 50 | 12   | 30 |
| 9SW  | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej             | 1,5 | 50 | 12   | 30 |
| 10SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej             | 2,8 | 70 | 15   | 20 |
| 11SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej             | 1,5 | 50 | 12   | 15 |
| 12SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej             | 2,3 | 75 | 12,5 | 10 |
| 13SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej             | 3   | 60 | 18   | 15 |
| 14SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej             | 1,2 | 40 | 12   | 30 |
| 15SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej             | 2,1 | 70 | 12   | 10 |
| 16SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej             | 2   | 50 | 14   | 20 |
| 17SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej             | 1,2 | 40 | 12   | 30 |
| 18SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu | 2   | 50 | 14   | 25 |
| 19SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu | 2,5 | 50 | 19   | 30 |
| 20SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu | 2,5 | 50 | 19   | 30 |
| 21SW | teren zieleni naturalnej, teren lasu                                              | 1,5 | 30 | 19   | 50 |
| 22SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej             | 2,8 | 70 | 14   | 20 |
| 23SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu | 2   | 50 | 14   | 20 |



|      |                                                                                         |     |    |      |    |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|------|----|
| 24SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej, teren lasu | 0,9 | 30 | 12   | 30 |
| 25SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 1,5 | 50 | 12   | 30 |
| 26SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej, teren lasu | 0,9 | 30 | 12   | 30 |
| 27SW | teren zieleni naturalnej, teren lasu                                                    | 1,2 | 40 | 12   | 30 |
| 28SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 1,2 | 40 | 12   | 30 |
| 29SW | teren zieleni naturalnej, teren lasu                                                    | 2,5 | 50 | 19   | 30 |
| 30SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej, teren lasu | 3   | 60 | 19   | 30 |
| 31SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej, teren lasu | 2,4 | 60 | 15   | 30 |
| 32SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej, teren lasu | 1,6 | 40 | 15   | 30 |
| 33SW | teren zieleni naturalnej, teren lasu                                                    | 1,6 | 40 | 16   | 30 |
| 34SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej, teren lasu | 1,2 | 40 | 12   | 30 |
| 35SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej, teren lasu | 1,2 | 40 | 11   | 30 |
| 36SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej, teren lasu | 1,6 | 40 | 15   | 30 |
| 37SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej, teren lasu | 1,6 | 40 | 15   | 30 |
| 38SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 2,3 | 75 | 12,5 | 10 |
| 39SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej, teren lasu | 1,6 | 40 | 15   | 30 |
| 40SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 2,4 | 60 | 15   | 20 |
| 41SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 2,1 | 70 | 14   | 10 |
| 42SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 1,5 | 50 | 12   | 25 |
| 43SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 2   | 50 | 15   | 25 |
| 44SW | teren zieleni naturalnej, teren lasu                                                    | 2   | 50 | 15   | 25 |
| 45SW | teren zieleni naturalnej, teren lasu                                                    | 2   | 50 | 16   | 30 |
| 46SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 3,2 | 80 | 15   | 10 |



|      |                                                                                         |     |    |      |    |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|------|----|
| 47SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 2,5 | 40 | 18   | 30 |
| 48SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 2,1 | 60 | 14   | 10 |
| 49SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 2   | 50 | 14   | 20 |
| 50SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 3   | 75 | 14   | 10 |
| 51SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej, teren lasu | 0,9 | 30 | 12   | 30 |
| 52SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 2   | 50 | 15   | 20 |
| 53SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 2,1 | 70 | 14   | 10 |
| 54SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej, teren lasu | 1,8 | 60 | 12   | 20 |
| 55SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 2,1 | 70 | 14   | 10 |
| 56SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej, teren lasu | 1,6 | 40 | 17   | 30 |
| 57SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 1,7 | 55 | 12   | 30 |
| 58SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 0,6 | 30 | 12   | 40 |
| 59SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej, teren lasu | 1,2 | 40 | 12   | 30 |
| 60SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej, teren lasu | 0,9 | 30 | 12   | 30 |
| 61SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej, teren lasu | 0,9 | 30 | 12   | 30 |
| 62SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 1,5 | 50 | 12,5 | 10 |
| 63SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 2,1 | 70 | 12   | 20 |
| 64SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej, teren lasu | 1,2 | 40 | 14   | 30 |
| 65SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej, teren lasu | 1,2 | 40 | 14   | 30 |
| 66SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 1,6 | 40 | 16   | 30 |



|      |                                                                                         |     |    |      |    |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|------|----|
| 67SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 2,8 | 70 | 15   | 10 |
| 68SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 3   | 75 | 15   | 10 |
| 69SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 1,2 | 40 | 12   | 30 |
| 70SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 1,2 | 40 | 12   | 30 |
| 71SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 3,2 | 80 | 14   | 20 |
| 72SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej, teren lasu | 1,2 | 30 | 16   | 30 |
| 73SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 1,8 | 60 | 12   | 10 |
| 74SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 1,8 | 60 | 12   | 20 |
| 75SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 2,4 | 60 | 14   | 20 |
| 76SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 1,5 | 50 | 12   | 20 |
| 77SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 2,1 | 70 | 12,5 | 10 |
| 78SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 1,2 | 40 | 12,5 | 30 |
| 79SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 2   | 50 | 14   | 25 |
| 80SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 2,4 | 80 | 12   | 10 |
| 81SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 1,5 | 50 | 12   | 20 |
| 82SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 3   | 60 | 18   | 15 |
| 83SW | teren zieleni naturalnej, teren lasu                                                    | 2   | 40 | 18   | 30 |
| 84SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 1,2 | 40 | 12   | 30 |
| 85SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 2,8 | 70 | 15   | 10 |
| 86SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 2,5 | 50 | 15   | 10 |
| 87SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni                           | 1,6 | 40 | 15   | 30 |



|       | naturalnej                                                                              |     |    |    |    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|----|----|
| 88SW  | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 1,5 | 50 | 12 | 25 |
| 89SW  | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 1,8 | 60 | 12 | 25 |
| 90SW  | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 2,8 | 70 | 16 | 25 |
| 91SW  | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 3,2 | 80 | 14 | 20 |
| 92SW  | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 1,2 | 40 | 14 | 30 |
| 93SW  | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 3,2 | 80 | 15 | 20 |
| 94SW  | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej, teren lasu | 0,9 | 30 | 12 | 30 |
| 95SW  | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 0,9 | 50 | 12 | 30 |
| 96SW  | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej, teren lasu | 0,9 | 30 | 12 | 30 |
| 97SW  | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 2,1 | 50 | 14 | 20 |
| 98SW  | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 2,1 | 70 | 15 | 10 |
| 99SW  | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 1,5 | 50 | 14 | 30 |
| 100SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 2,4 | 60 | 15 | 30 |
| 101SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 2   | 50 | 15 | 20 |
| 102SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 1,2 | 40 | 12 | 30 |
| 103SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 1,8 | 60 | 12 | 20 |
| 104SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 1,6 | 40 | 16 | 30 |
| 105SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej, teren lasu | 3   | 60 | 19 | 30 |
| 106SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej             | 1,5 | 50 | 12 | 30 |
| 107SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni                           | 1,5 | 50 | 12 | 30 |



|       |                                                                                                    |     |    |    |    |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|----|----|
|       | naturalnej                                                                                         |     |    |    |    |
| 108SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej, teren lasu, teren wód | 1   | 50 | 10 | 30 |
| 109SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej                        | 2,4 | 60 | 15 | 30 |
| 110SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej, teren lasu, teren wód | 2,4 | 60 | 15 | 30 |
| 111SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej                        | 2,4 | 60 | 15 | 30 |
| 112SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej, teren lasu, teren wód | 2   | 50 | 16 | 30 |
| 113SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej                        | 1,5 | 50 | 14 | 30 |
| 114SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej, teren lasu, teren wód | 1,8 | 60 | 12 | 30 |
| 115SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej, teren lasu, teren wód | 0,6 | 30 | 10 | 30 |
| 116SW | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej, teren zieleni<br>naturalnej, teren lasu            | 1,2 | 40 | 14 | 30 |

źródło: opracowanie własne

#### 4.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tab. 8 Profile dodatkowe stref SJ

| Symbol | profil dodatkowy                     | maksymalna<br>nadziemna<br>intensywność<br>zabudowy | maksymalny<br>udział<br>powierzchni<br>zabudowy (%) | maksymalna<br>wysokość<br>zabudowy (m) | minimalny<br>udział<br>powierzchni<br>biologicznie<br>czynnej (%) |
|--------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 1SJ    | teren zieleni naturalnej             | 1,5                                                 | 50                                                  | 12                                     | 30                                                                |
| 2SJ    | teren zieleni naturalnej             | 1,2                                                 | 40                                                  | 10                                     | 40                                                                |
| 3SJ    | teren zieleni naturalnej             | 1,8                                                 | 60                                                  | 12                                     | 20                                                                |
| 4SJ    | teren zieleni naturalnej             | 0,8                                                 | 40                                                  | 10                                     | 30                                                                |
| 5SJ    | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 1,2                                                 | 40                                                  | 12                                     | 30                                                                |
| 6SJ    | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 1,2                                                 | 40                                                  | 12                                     | 30                                                                |
| 7SJ    | teren zieleni naturalnej             | 0,9                                                 | 30                                                  | 12                                     | 30                                                                |
| 8SJ    | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0,9                                                 | 30                                                  | 12                                     | 30                                                                |
| 9SJ    | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0,9                                                 | 30                                                  | 12                                     | 30                                                                |
| 10SJ   | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0,9                                                 | 30                                                  | 12                                     | 30                                                                |
| 11SJ   | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0,9                                                 | 30                                                  | 12                                     | 30                                                                |
| 12SJ   | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0,9                                                 | 30                                                  | 12                                     | 30                                                                |
| 13SJ   | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0,9                                                 | 30                                                  | 12                                     | 30                                                                |



|      |                                      |     |    |     |    |
|------|--------------------------------------|-----|----|-----|----|
| 14SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0,9 | 30 | 12  | 30 |
| 15SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 1,2 | 40 | 12  | 30 |
| 16SJ | teren zieleni naturalnej             | 1,2 | 40 | 12  | 30 |
| 17SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 1,5 | 40 | 12  | 30 |
| 18SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0,9 | 30 | 13  | 30 |
| 19SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0,9 | 30 | 13  | 30 |
| 20SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 1,2 | 40 | 14  | 30 |
| 21SJ | teren zieleni naturalnej             | 1,2 | 40 | 14  | 50 |
| 22SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 1,2 | 40 | 12  | 30 |
| 23SJ | teren zieleni naturalnej             | 0,9 | 30 | 10  | 30 |
| 24SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0,9 | 30 | 10  | 30 |
| 25SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0,9 | 30 | 10  | 30 |
| 26SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0,6 | 30 | 10  | 30 |
| 27SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 1,5 | 50 | 12  | 20 |
| 28SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 1,5 | 50 | 12  | 20 |
| 29SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 1,2 | 40 | 10  | 30 |
| 30SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0,8 | 40 | 10  | 40 |
| 31SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 1,2 | 40 | 14  | 30 |
| 32SJ | teren zieleni naturalnej             | 1,2 | 40 | 10  | 30 |
| 33SJ | teren zieleni naturalnej             | 1,2 | 40 | 12  | 30 |
| 34SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 1,2 | 40 | 10  | 30 |
| 35SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0,6 | 30 | 10  | 30 |
| 36SJ | teren zieleni naturalnej             | 1,2 | 40 | 12  | 30 |
| 37SJ | teren zieleni naturalnej             | 1,2 | 40 | 10  | 30 |
| 38SJ | teren zieleni naturalnej             | 0,6 | 30 | 10  | 30 |
| 39SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0,6 | 30 | 10  | 30 |
| 40SJ | teren zieleni naturalnej             | 0,8 | 40 | 10  | 30 |
| 41SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0,6 | 30 | 10  | 30 |
| 42SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0,9 | 30 | 12  | 30 |
| 43SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0,9 | 30 | 12  | 30 |
| 44SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0,9 | 30 | 12  | 30 |
| 45SJ | teren zieleni naturalnej             | 0,6 | 30 | 10  | 30 |
| 46SJ | teren zieleni naturalnej, teren wód  | 1,2 | 40 | 12  | 30 |
| 47SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 1,2 | 40 | 12  | 30 |
| 48SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0,9 | 30 | 13  | 30 |
| 49SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0,9 | 30 | 13  | 30 |
| 50SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0,9 | 30 | 13  | 30 |
| 51SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 1,2 | 40 | 14  | 30 |
| 52SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 1,2 | 40 | 12  | 30 |
| 53SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0,9 | 30 | 12  | 30 |
| 54SJ | teren zieleni naturalnej, teren wód  | 1,2 | 60 | 9,5 | 20 |
| 55SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0,6 | 30 | 10  | 30 |
| 56SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0,6 | 30 | 10  | 30 |
| 57SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0,9 | 30 | 12  | 30 |
| 58SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0,9 | 30 | 12  | 30 |
| 59SJ | teren zieleni naturalnej             | 1,2 | 40 | 12  | 30 |
| 60SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0,6 | 30 | 9,5 | 30 |
| 61SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 1,7 | 55 | 12  | 20 |
| 62SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0,6 | 30 | 10  | 30 |
| 63SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0,6 | 30 | 10  | 30 |

źródło: opracowanie własne



#### 4.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tab. 9 Profile dodatkowe stref SZ

| Symbol | profil dodatkowy                                                                      | maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | maksymalny udział powierzchni zabudowy (%) | maksymalna wysokość zabudowy (m) | minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1SZ    | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu | 1,5                                        | 50                                         | 12                               | 20                                                    |

źródło: opracowanie własne

#### 4.4. Strefa usługowa

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tab. 10 Profile dodatkowe stref SU

| Symbol | profil dodatkowy                                                                 | maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | maksymalny udział powierzchni zabudowy (%) | maksymalna wysokość zabudowy (m) | minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1SU    | teren zieleni naturalnej                                                         | 3                                          | 75                                         | 16                               | 5                                                     |
| 2SU    | teren zieleni naturalnej, teren lasu                                             | 0,7                                        | 70                                         | 6                                | 5                                                     |
| 3SU    | teren zieleni naturalnej                                                         | 2,4                                        | 80                                         | 14                               | 5                                                     |
| 4SU    | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej | 2,4                                        | 60                                         | 18                               | 10                                                    |
| 5SU    | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej | 1,5                                        | 50                                         | 12                               | 10                                                    |
| 6SU    | teren zieleni naturalnej                                                         | 1,5                                        | 50                                         | 12                               | 10                                                    |
| 7SU    | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej | 1,8                                        | 60                                         | 18                               | 10                                                    |
| 8SU    | teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej                              | 2                                          | 50                                         | 12                               | 10                                                    |
| 9SU    | teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu                  | 1,2                                        | 40                                         | 12                               | 30                                                    |
| 10SU   | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej | 1,2                                        | 60                                         | 10                               | 30                                                    |
| 11SU   | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej | 1,2                                        | 60                                         | 10                               | 10                                                    |
| 12SU   | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni            | 1,8                                        | 60                                         | 12                               | 10                                                    |



|      |                                                                                                         |     |    |    |    |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|----|----|
|      | naturalnej                                                                                              |     |    |    |    |
| 13SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej                        | 1,8 | 60 | 18 | 10 |
| 14SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód             | 1,8 | 60 | 18 | 10 |
| 15SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej                        | 1,8 | 60 | 12 | 10 |
| 16SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej                        | 1,8 | 60 | 12 | 10 |
| 17SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu            | 1,5 | 50 | 15 | 30 |
| 18SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej                        | 1,8 | 60 | 12 | 10 |
| 19SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu            | 1,2 | 60 | 10 | 30 |
| 20SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu            | 2   | 50 | 15 | 15 |
| 21SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej                        | 1,1 | 55 | 10 | 15 |
| 22SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej                        | 1,1 | 55 | 15 | 15 |
| 23SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód             | 1,8 | 60 | 18 | 15 |
| 24SU | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej                                                   | 2   | 50 | 14 | 15 |
| 25SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej                        | 2,5 | 50 | 18 | 15 |
| 26SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej                        | 1,8 | 60 | 12 | 20 |
| 27SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód             | 1,2 | 60 | 10 | 20 |
| 28SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód             | 1,2 | 60 | 10 | 20 |
| 29SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 1,5 | 50 | 15 | 30 |
| 30SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód             | 0,8 | 40 | 10 | 20 |
| 31SU | teren zieleni naturalnej                                                                                | 6,6 | 60 | 45 | 20 |
| 32SU | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu                                       | 2,4 | 80 | 12 | 20 |
| 33SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni                                   | 1,8 | 60 | 14 | 20 |



|      |                                                                                              |     |    |    |    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|----|----|
|      | naturalnej, teren lasu                                                                       |     |    |    |    |
| 34SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód  | 1   | 50 | 10 | 20 |
| 35SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej             | 1,5 | 50 | 12 | 30 |
| 36SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu | 1   | 50 | 10 | 20 |
| 37SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej             | 1,8 | 60 | 12 | 20 |
| 38SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu | 1,5 | 50 | 12 | 20 |
| 39SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej             | 1,5 | 50 | 12 | 20 |
| 40SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej             | 1,8 | 60 | 12 | 20 |
| 41SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej             | 3,2 | 80 | 14 | 20 |
| 42SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej             | 1   | 50 | 10 | 20 |
| 43SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej             | 1,8 | 60 | 12 | 20 |
| 44SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej             | 1,2 | 60 | 10 | 20 |
| 45SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej             | 3,2 | 80 | 14 | 20 |
| 46SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej             | 2,4 | 60 | 14 | 30 |
| 47SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej             | 3,2 | 80 | 14 | 20 |
| 48SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej             | 1,6 | 80 | 10 | 20 |
| 49SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0,8 | 40 | 10 | 30 |
| 50SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej             | 2,4 | 60 | 15 | 20 |
| 51SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu | 2   | 50 | 15 | 20 |
| 52SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej             | 1,5 | 50 | 14 | 30 |
| 53SU | teren składów i magazynów, teren                                                             | 0,9 | 45 | 10 | 25 |



|      |                                                                                                         |     |    |    |    |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|----|----|
|      | elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu                                             |     |    |    |    |
| 54SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu            | 1,5 | 50 | 13 | 25 |
| 55SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu            | 0,6 | 30 | 10 | 35 |
| 56SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód             | 1,6 | 40 | 15 | 30 |
| 57SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 1,2 | 40 | 12 | 30 |
| 58SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód             | 0,6 | 30 | 10 | 30 |
| 59SU | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej                                                   | 3,5 | 70 | 25 | 30 |
| 60SU | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu                                       | 2,5 | 40 | 30 | 30 |
| 61SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu            | 1,5 | 50 | 12 | 30 |
| 62SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu            | 1,2 | 30 | 15 | 30 |
| 63SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej                        | 2   | 50 | 15 | 30 |
| 64SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej                        | 1,5 | 50 | 12 | 30 |
| 65SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej                        | 1   | 50 | 10 | 30 |
| 66SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu            | 1,2 | 40 | 12 | 30 |
| 67SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu            | 2   | 50 | 15 | 30 |
| 68SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej                        | 1,2 | 40 | 12 | 30 |
| 69SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej                        | 1,2 | 40 | 12 | 30 |
| 70SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej                        | 2   | 50 | 15 | 30 |
| 71SU | teren zieleni naturalnej                                                                                | 1,2 | 40 | 12 | 30 |
| 72SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej                        | 1,5 | 50 | 12 | 30 |
| 73SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu            | 1,2 | 40 | 12 | 30 |
| 74SU | teren składów i magazynów, teren                                                                        | 1,2 | 40 | 12 | 30 |



|      |                                                                                              |     |    |    |    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|----|----|
|      | elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej                                              |     |    |    |    |
| 75SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu | 1,5 | 50 | 12 | 30 |

źródło: opracowanie własne

#### 4.5. Strefa gospodarcza

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tab. 11 Profile dodatkowe stref SP

| Symbol | profil dodatkowy                                             | maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | maksymalny udział powierzchni zabudowy (%) | maksymalna wysokość zabudowy (m) | minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) |
|--------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1SP    | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 1,5                                        | 50                                         | 12                               | 10                                                    |
| 2SP    | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód             | 4                                          | 80                                         | 35                               | 10                                                    |
| 3SP    | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód             | 2                                          | 50                                         | 15                               | 20                                                    |
| 4SP    | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód             | 2,5                                        | 70                                         | 18                               | 10                                                    |
| 5SP    | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód             | 2,8                                        | 55                                         | 18                               | 10                                                    |
| 6SP    | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 2                                          | 50                                         | 15                               | 25                                                    |
| 7SP    | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód             | 2                                          | 50                                         | 20                               | 20                                                    |
| 8SP    | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód             | 2,8                                        | 70                                         | 20                               | 15                                                    |
| 9SP    | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód             | 2,8                                        | 70                                         | 20                               | 15                                                    |
| 10SP   | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód             | 2                                          | 50                                         | 20                               | 20                                                    |
| 11SP   | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód             | 1,5                                        | 50                                         | 14                               | 20                                                    |
| 12SP   | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 2,8                                        | 70                                         | 20                               | 15                                                    |
| 13SP   | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 2,8                                        | 70                                         | 20                               | 15                                                    |
| 14SP   | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 2,8                                        | 70                                         | 20                               | 15                                                    |
| 15SP   | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 2,8                                        | 70                                         | 20                               | 15                                                    |
| 16SP   | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód             | 2                                          | 50                                         | 20                               | 20                                                    |
| 17SP   | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 2,8                                        | 70                                         | 20                               | 15                                                    |
| 18SP   | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 2,8                                        | 70                                         | 20                               | 15                                                    |
| 19SP   | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód             | 2,4                                        | 80                                         | 15                               | 20                                                    |
| 20SP   | teren usług, teren zieleni                                   | 1,8                                        | 60                                         | 12                               | 20                                                    |



|      |                                                              |     |    |    |    |
|------|--------------------------------------------------------------|-----|----|----|----|
|      | naturalnej, teren wód                                        |     |    |    |    |
| 21SP | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód             | 1,5 | 50 | 12 | 20 |
| 22SP | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód             | 1,8 | 60 | 18 | 10 |
| 23SP | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód             | 1,8 | 60 | 12 | 15 |
| 24SP | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 2   | 50 | 15 | 20 |
| 25SP | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 2   | 50 | 15 | 20 |
| 26SP | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 1,5 | 50 | 14 | 30 |
| 27SP | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód             | 1,8 | 60 | 12 | 20 |
| 28SP | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód             | 1,8 | 60 | 12 | 20 |
| 29SP | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 1,3 | 45 | 12 | 20 |

źródło: opracowanie własne

#### 4.6. Strefa infrastrukturalna

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

Tab. 12 Profile dodatkowe stref SI

| Symbol | profil dodatkowy                                                                                        | maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | maksymalny udział powierzchni zabudowy (%) | maksymalna wysokość zabudowy (m) | minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1SI    | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód             |                                            |                                            |                                  | 20                                                    |
| 2SI    | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód             |                                            |                                            |                                  | 20                                                    |
| 3SI    | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód |                                            |                                            |                                  | 20                                                    |
| 4SI    | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód             |                                            |                                            |                                  | 20                                                    |
| 5SI    | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu            |                                            |                                            |                                  | 20                                                    |
| 6SI    | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód |                                            |                                            |                                  | 20                                                    |
| 7SI    | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej                        |                                            |                                            |                                  | 20                                                    |
| 8SI    | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej                        |                                            |                                            |                                  | 20                                                    |



|      |                                                                                                         |  |  |  |    |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|----|
| 9SI  | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu            |  |  |  | 20 |
| 10SI | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej                        |  |  |  | 20 |
| 11SI | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód |  |  |  | 20 |
| 12SI | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód |  |  |  | 20 |

źródło: opracowanie własne

#### 4.7. Strefa zieleni i rekreacji

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tab. 13 Profile dodatkowe stref SN

| Symbol | profil dodatkowy                                                                                                                                                                                                                                                        | maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | maksymalny udział powierzchni zabudowy (%) | maksymalna wysokość zabudowy (m) | minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1SN    | 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             |                                            |                                            |                                  | 50                                                    |
| 2SN    | teren zieleni naturalnej, teren lasu                                                                                                                                                                                                                                    |                                            |                                            |                                  | 50                                                    |
| 3SN    | teren zieleni naturalnej, teren lasu                                                                                                                                                                                                                                    |                                            |                                            |                                  | 50                                                    |
| 4SN    | 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             |                                            |                                            |                                  | 50                                                    |
| 5SN    | 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 |                                            |                                            |                                  | 50                                                    |
| 6SN    | 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 zieleni naturalnej                                                      |                                            |                                            |                                  | 50                                                    |
| 7SN    | 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 |                                            |                                            |                                  | 50                                                    |



|      |                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |    |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|----|
| 8SN  | 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 |  |  |  | 50 |
| 9SN  | 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 |  |  |  | 50 |
| 10SN | 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 |  |  |  | 50 |
| 11SN | 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 zieleni naturalnej, teren lasu                                          |  |  |  | 50 |
| 12SN | 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 |  |  |  | 50 |
| 13SN | 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 |  |  |  | 50 |
| 14SN | 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 |  |  |  | 50 |
| 15SN | 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 |  |  |  | 50 |
| 16SN | 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 |  |  |  | 50 |
| 17SN | 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 |  |  |  | 50 |
| 18SN | teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu                                                                                                                                                                                      |  |  |  | 50 |



|      |                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |    |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|----|
|      | detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu                                                                                    |  |  |  |    |
| 19SN | teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu                                                                                                                                                                    |  |  |  | 50 |
| 20SN | 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 |  |  |  | 50 |
| 21SN | 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 |  |  |  | 50 |
| 22SN | 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 |  |  |  | 50 |
| 23SN | 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 |  |  |  | 50 |
| 24SN | 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 |  |  |  | 50 |
| 25SN | 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             |  |  |  | 50 |
| 26SN | 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 |  |  |  | 50 |
| 27SN | 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 |  |  |  | 50 |
| 28SN | 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 |  |  |  | 50 |



|      |                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |    |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|----|
| 29SN | 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 |  |  |  | 50 |
| 30SN | 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 |  |  |  | 50 |
| 31SN | 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 |  |  |  | 50 |
| 32SN | 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 |  |  |  | 50 |
| 33SN | 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 |  |  |  | 50 |
| 34SN | 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 zieleni naturalnej                                                      |  |  |  | 50 |
| 35SN | teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu                                                                                                                                                                   |  |  |  | 50 |
| 36SN | 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 |  |  |  | 50 |
| 37SN | 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 |  |  |  | 50 |
| 38SN | 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             |  |  |  | 50 |
| 39SN | 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                                                  |  |  |  | 50 |



|      |                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |    |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|----|
|      | społecznej, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |    |
| 40SN | 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 |  |  |  | 50 |
| 41SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu                                                                                                                                                                                                    |  |  |  | 50 |
| 42SN | 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 |  |  |  | 50 |
| 43SN | 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 |  |  |  | 50 |
| 44SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                                |  |  |  | 50 |
| 45SN | 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             |  |  |  | 50 |
| 46SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu                                                                                                                                                                                                    |  |  |  | 50 |
| 47SN | 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 |  |  |  | 50 |
| 48SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu                                                                                                                                                                                                    |  |  |  | 50 |
| 49SN | 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 |  |  |  | 50 |
| 50SN | 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 |  |  |  | 50 |
| 51SN | teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej                                                                                                                        |  |  |  | 50 |
| 52SN | 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                                                  |  |  |  | 20 |



|      |                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |    |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|----|
|      | społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |    |
| 53SN | 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 |  |  |  | 50 |
| 54SN | 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 |  |  |  | 50 |
| 55SN | 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             |  |  |  | 50 |
| 56SN | 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 |  |  |  | 50 |
| 57SN | 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 |  |  |  | 50 |
| 58SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu                                                                                                                                                                                                    |  |  |  | 50 |
| 59SN | 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 |  |  |  | 50 |
| 60SN | 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 zieleni naturalnej, teren lasu                                          |  |  |  | 50 |
| 61SN | 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 |  |  |  | 50 |
| 62SN | 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 |  |  |  | 50 |
| 63SN | 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                                                                                         |  |  |  | 50 |



|      |                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |    |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|----|
|      | edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu                                                                                                                                                                                 |  |  |  |    |
| 64SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                                |  |  |  | 50 |
| 65SN | 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 |  |  |  | 50 |
| 66SN | 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 |  |  |  | 50 |

źródło: opracowanie własne

#### 4.8. Strefa cmentarzy

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tab. 14 Profile dodatkowe stref SC

| Symbol | profil dodatkowy                                                                                     | maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | maksymalny udział powierzchni zabudowy (%) | maksymalna wysokość zabudowy (m) | minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1SC    | teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu |                                            |                                            |                                  | 30                                                    |
| 2SC    | teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu |                                            |                                            |                                  | 30                                                    |
| 3SC    | teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu |                                            |                                            |                                  | 30                                                    |

źródło: opracowanie własne

#### 4.9. Strefa otwarta

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.



Tab. 15 Profile dodatkowe stref SO

| Symbol | profil dodatkowy         | maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | maksymalny udział powierzchni zabudowy (%) | maksymalna wysokość zabudowy (m) | minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) |
|--------|--------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1SO    |                          |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 2SO    |                          |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 3SO    | teren elektrowni wodnej  |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 4SO    |                          |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 5SO    |                          |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 6SO    |                          |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 7SO    |                          |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 8SO    | teren zieleni urządzonej |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 9SO    | teren zieleni urządzonej |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 10SO   | teren zieleni urządzonej |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 11SO   | teren zieleni urządzonej |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 12SO   | teren zieleni urządzonej |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 13SO   |                          |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 14SO   |                          |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 15SO   |                          |                                            |                                            |                                  |                                                       |

źródło: opracowanie własne

#### 4.10. Strefa komunikacyjna

Profil podstawowy: 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.

Tab. 16 Profile dodatkowe stref SK

| Symbol | profil dodatkowy                                                                                                                                | maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | maksymalny udział powierzchni zabudowy (%) | maksymalna wysokość zabudowy (m) | minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1SK    | teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej                                                                       |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 2SK    | teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 3SK    | teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej                                                                       |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 4SK    | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej                                                                                              |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 5SK    | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej                                                                                              |                                            |                                            |                                  |                                                       |



|      |                                                                                                                                                            |  |  |  |  |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| 6SK  | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej                                                                                                         |  |  |  |  |
| 7SK  | teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej                        |  |  |  |  |
| 8SK  | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej                                                                                                         |  |  |  |  |
| 9SK  | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej                                                                                                         |  |  |  |  |
| 10SK | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej                                                                                                         |  |  |  |  |
| 11SK | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej                                                                                                         |  |  |  |  |
| 12SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej |  |  |  |  |
| 13SK | teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej                        |  |  |  |  |
| 14SK | teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej                                                                                  |  |  |  |  |
| 15SK | teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej                        |  |  |  |  |
| 16SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej |  |  |  |  |
| 17SK | teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej                                                                      |  |  |  |  |
| 18SK | teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej                                                                                  |  |  |  |  |
| 19SK | teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej                                                                                             |  |  |  |  |
| 20SK | teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej                                                                                  |  |  |  |  |
| 21SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej |  |  |  |  |
| 22SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej |  |  |  |  |
| 23SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej |  |  |  |  |
| 24SK | teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej                                                                                  |  |  |  |  |
| 25SK | teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej                                                                                  |  |  |  |  |
| 26SK | teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej                                                                                             |  |  |  |  |



|      |                                                                                                                                                                                   |  |  |  |  |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| 27SK | teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej                                                                                                         |  |  |  |  |
| 28SK | teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej                                                                                                         |  |  |  |  |
| 29SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej                        |  |  |  |  |
| 30SK | teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej                                                                                                         |  |  |  |  |
| 31SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej                        |  |  |  |  |
| 32SK | teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej                                               |  |  |  |  |
| 33SK | teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej                                               |  |  |  |  |
| 34SK | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                |  |  |  |  |
| 35SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód |  |  |  |  |

źródło: opracowanie własne



## 5. Obszary uzupełnień zabudowy, w planie ogólnym gminy.

Obszar uzupełnienia zabudowy sporządzono w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym (poz. 729).

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym Gminy Miasta Czarnków określano zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględniono następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):

- a. budynki przemysłowe o symbolu 101,
- b. budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- c. budynki biurowe o symbolu 105,
- d. budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- e. budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- f. pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- g. budynki mieszkalne o symbolu 110.

Informacje o budynkach, o których mowa powyżej, pozyskano na podstawie danych pochodzących z baz danych:

- 1) ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne,
- 2) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500–1:5000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 12 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych, o której mowa w pkt 1;
- 3) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000–1:100 000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa w pkt 1 i 2.

Wyznaczenie obszaru uzupełnień zabudowy dokonano za pomocą wtyczki APP2. Podane wartości Pu, Pb, Pp zostały obliczone na elipsoidzie WGS84.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnień zabudowy wyznaczona w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 (pkt 1-5) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym



gminy wynosi 2465424,46 m<sup>2</sup>.

$$\mathbf{Pu = 2465424,46\ m^2}$$

Natomiast łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-3 w/w Rozporządzenia wynosi 3770697,19 m<sup>2</sup>.

$$\mathbf{Pb = 3770697,19\ m^2}$$

Dopuszczalne rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych na podstawie §1 ust. 1 ww. Rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami Pb i Pu, tj.:

$$\begin{aligned}\mathbf{Pp} &= 25\ \% \times (3770697,19\ m^2 - 2465424,46\ m^2) = \\ &= 25\% \times 1\ 305\ 272,73\ m^2 = 326\ 318,18\ m^2\end{aligned}$$

Dopuszczalna łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wraz z rozszerzeniem wynosi:

$$\mathbf{(Pu)\ 2465424,46\ m^2 + (Pp)\ 326318,18\ m^2 = 2791742,64\ m^2}$$

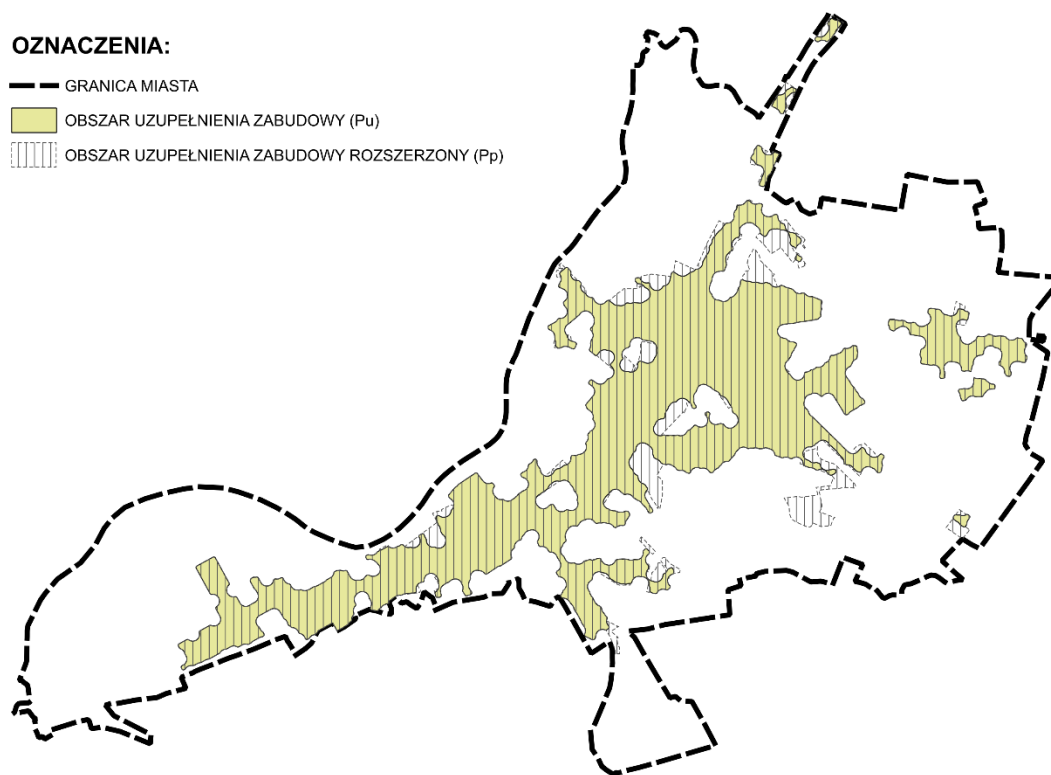
W planie ogólnym dokonano rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną miasta.

Łączna powierzchnia wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy wraz z rozszerzeniem w planie ogólnym Gminy Miasta Czarnków obszaru wynosi **2 790 343,76 m<sup>2</sup>** i tym samym nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia, o którym mowa powyżej.

$$\mathbf{OUZ\ dopuszczalny\ 2791742,64\ m^2 > OUZ\ wyznaczony\ 2\ 790\ 343,76\ m^2}$$

Obszary uzupełnienia zabudowy Pu oraz obszary uzupełnienia zabudowy – rozszerzony Pb na terenie miasta Czarnków przedstawiono na rysunku poniżej.

Ryc. 12 Obszary uzupełnienia zabudowy Pu oraz obszary uzupełnienia zabudowy – rozszerzony Pb.



źródło: opracowanie własne

Przyczyną ustalenia obszaru uzupełnienia zabudowy jest umożliwienie wydawania decyzji o warunkach zabudowy, na terenie, dla którego z nieprzewidzianych przyczyn, plan miejscowy utraciłby swoją moc.

## 6. Obszar zabudowy śródmiejskiej

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) poprzez obszar zabudowy śródmiejskiej należy rozumieć położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Ustawodawca dopuścił możliwość określenia obszaru zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym gminy. Wyznaczenie tego obszaru ma znaczenie z punktu widzenia zgodności planu miejscowego z planem ogólnym. Przez zgodność planu miejscowego z planem ogólnym rozumie się ustalenie w planie miejscowym sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej



obejmującej teren, a w przypadku terenu położonego w obszarze zabudowy śródmiejskiej – nie mniejszego niż  $\frac{2}{3}$  minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej teren.

Zatem wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej umożliwi przyjęcie w jego granicy niższego wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej na etapie opracowania planu miejscowego.

W planie ogólnym miasta Czarnków obszaru zabudowy śródmiejskiej obejmuje granice zwartej zabudowy śródmiejskiej o intensywniej zabudowie mieszkaniowej i usługowej, a także zawiera w sobie granicę zabytkowego założenia urbanistycznego miasta Czarnków.

Obszar zabudowy śródmiejskiej przedstawiono na rysunku poniżej.

Ryc. 13 Obszary zabudowy śródmiejskiej

**OZNACZENIA:**

-  GRANICA MIASTA CZARNKÓW
-  OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ



źródło: opracowanie własne



## SPIS TABEL

|                                                                                                                                                                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tab. 1 Obiekty wpisane do rejestru zabytków .....                                                                                                                                                                | 16 |
| Tab. 2 Wykaz terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu, przez które przebiegają linie kolejowe.....                                                                           | 36 |
| Tab. 3 Prognozowana liczba ludności w gminie Czarnków obejmująca najbliższe 20 lat (2024 r. - 2044 r.) .....                                                                                                     | 56 |
| Tab. 4 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie miejskiej Czarnków .....                                                                                                            | 58 |
| Tab. 5 Powierzchnia zabudowy, liczba kondygnacji oraz nadziemna powierzchnia zabudowy przyjęta do obliczenia chłonność terenów zabudowanych. ....                                                                | 60 |
| Tab. 6 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej ..... | 64 |
| Tab. 7 Profile dodatkowe stref SW oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy terenu.....                                                                                                                         | 69 |
| Tab. 8 Profile dodatkowe stref SJ .....                                                                                                                                                                          | 75 |
| Tab. 9 Profile dodatkowe stref SZ .....                                                                                                                                                                          | 77 |
| Tab. 10 Profile dodatkowe stref SU .....                                                                                                                                                                         | 77 |
| Tab. 11 Profile dodatkowe stref SP .....                                                                                                                                                                         | 81 |
| Tab. 12 Profile dodatkowe stref SI .....                                                                                                                                                                         | 82 |
| Tab. 13 Profile dodatkowe stref SN .....                                                                                                                                                                         | 83 |
| Tab. 14 Profile dodatkowe stref SC .....                                                                                                                                                                         | 89 |
| Tab. 15 Profile dodatkowe stref SO .....                                                                                                                                                                         | 90 |
| Tab. 16 Profile dodatkowe stref SK .....                                                                                                                                                                         | 90 |

## SPIS RYCIN

|                                                                                                                                                                                                       |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Ryc. 1 Lokalizacja miasta na tle powiatu.....                                                                                                                                                         | 6  |
| Ryc. 2 Formy ochrony przyrody na terenie miasta Czarnków.....                                                                                                                                         | 11 |
| Ryc. 3 Teren zagrożony ruchami masowy ziemi na terenie miasta Czarnków .....                                                                                                                          | 13 |
| Ryc. 4 Główne Zbiorniki Wód Podziemnych na terenie miasta Czarnków .....                                                                                                                              | 15 |
| Ryc. 5 Obiekty zabytkowe oraz stanowiska archeologiczne na terenie miasta Czarnków .....                                                                                                              | 31 |
| Ryc. 6 Obszary zagrożone powodzią na terenie miasta Czarnków .....                                                                                                                                    | 37 |
| Ryc. 7 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji na terenie Miasta Czarnków .....                                                                                                                  | 40 |
| Ryc. 8 Występowanie gruntów rolnych oraz gruntów leśnych na terenie miasta Czarnków .....                                                                                                             | 41 |
| Ryc. 9 Infrastruktura techniczna i transportowa na terenie miasta Czarnków .....                                                                                                                      | 48 |
| Ryc. 10 Krajobraz priorytetowy na terenie miasta Czarnków.....                                                                                                                                        | 55 |
| Ryc. 11 Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej. .... | 63 |



|                                                                                                        |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Ryc. 12 Obszary uzupełnienia zabudowy Pu oraz obszary uzupełnienia zabudowy – rozszerzony Pb.<br>..... | 95 |
| Ryc. 13 Obszary zabudowy śródmiejskiej.....                                                            | 96 |