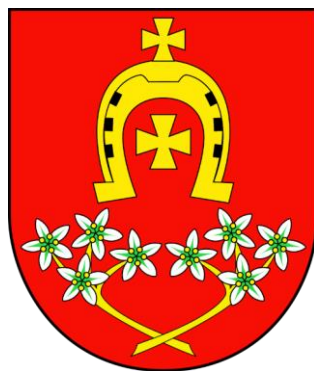


UZASADNIENIE

DO PLANU OGÓLNEGO

GMINY CZERWIN



Czerwin, 2026 r.

Zespół opracowujący:

mgr inż. Jolanta Popielarska
mgr inż. Dariusz Osuch
mgr Anna Jaworska
mgr inż. Małgorzata Regulska
mgr inż. Agata Przygoda

Spis treści

1. Podstawa prawna i zakres uzasadnienia.....	4
1.1. Podstawowe akty prawne.....	4
1.2. Materiały wykorzystane do sporządzenia uzasadnienia	4
2. Charakterystyka projektu planu ogólnego.....	5
2.1. Bilans stref planistycznych	5
3. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy	6
3.1. Polityka przestrzenna, demografia i położenie funkcjonalne	6
3.2. Struktura osadnicza i infrastruktura.....	6
3.3. Środowisko, wody, gleby i tereny otwarte	6
3.4. Ochrona przyrody, krajobraz i dziedzictwo kulturowe	6
3.5. Złoża kopalin i działalność górnicza	7
3.6. Zestawienie sposobu uwzględnienia art. 13b ustawy	7
4. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową i chłonność	8
4.1. Obliczenie zapotrzebowania ZAP	8
4.2. Metoda identyfikacji terenów niezabudowanych	8
4.3. Obliczenie chłonności i relacja do ZAP	9
5. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w przyjętych granicach.....	10
5.1. SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.....	10
5.2. SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.....	10
5.3. SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	10
5.4. SU – strefa usługowa	11
5.5. SP – strefa gospodarcza	11
5.6. SR – strefa produkcji rolniczej.....	11
5.7. SI – strefa infrastrukturalna	12
5.8. SN – strefa zieleni i rekreacji.....	12
5.9. SC – strefa cmentarzy	12
5.10. SG – strefa górnictwa	12
5.11. SO – strefa otwarta.....	13
5.12. SK – strefa komunikacyjna	13
5.13. Brak strefy SH – strefy handlu wielkopowierzchniowego	13
6. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy	14
6.1. Obszar zabudowy śródmiejskiej.....	14
7. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych	15
7.1. Uzasadnienie parametrów stref mieszkaniowych i zagrodowych.....	15
7.2. Uzasadnienie parametrów stref usługowych, gospodarczych i rolniczych	15
7.3. Standardy dla stref infrastruktury, zieleni i cmentarzy	15
7.4. Strefy SG, SO i SK	16

7.5. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.....	16
8. Spójność struktury przestrzennej i ograniczanie rozpraszania zabudowy	17
9. Wnioski końcowe.....	18
Załącznik A. Zestawienie kontrolne zgodności treści z art. 13h ust. 2	19
Załącznik B. Wykaz podstawowych źródeł	20

1. Podstawa prawna i zakres uzasadnienia

Niniejsze uzasadnienie sporządzono do projektu planu ogólnego Gminy Czerwin obejmującego cały obszar gminy w granicach administracyjnych. Prace planistyczne podjęto na podstawie uchwały Nr XI/17/25 Rady Gminy Czerwin z dnia 25 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego.

Uzasadnienie sporządzono zgodnie z art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.). Część tekstowa wyjaśnia: przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w przyjętych granicach, przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy, przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych oraz sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy określonych w art. 13b ustawy.

Zakres ustawowy uzasadnienia

Uzasadnienie planu ogólnego składa się z części tekstowej i graficznej. Niniejszy dokument stanowi część tekstową. Część graficzna, sporządzana odrębnie w postaci elektronicznej, powinna prezentować dane przestrzenne planu ogólnego, granice działek ewidencyjnych oraz przestrzenne uwarunkowania wskazane w art. 13b ustawy, w skali nie mniejszej niż 1:25 000.

1.1. Podstawowe akty prawne

Akt / grupa przepisów	Znaczenie dla projektu
Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	podstawa sporządzenia planu ogólnego i zakres uzasadnienia, w szczególności art. 13a–13h
Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i rysów, z późn. zm.	charakterystyka stref, sposób obliczania ZAP i chłonności, katalog stref i dokumentacja planistyczna
Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy	metoda wyznaczania OUZ
Przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska, przyrody, wód, gruntów rolnych i leśnych, zabytków, geologii i górnictwa oraz infrastruktury	uwarunkowania wymagające uwzględnienia przy kształtowaniu stref i standardów

1.2. Materiały wykorzystane do sporządzenia uzasadnienia

Podstawą zestawień ilościowych jest przekazany projekt planu ogólnego w pliku GML „PL.ZIPPZP.11740_141503-POG_ost.gml”. Z geometrii i atrybutów GML odczytano liczbę i rodzaj stref planistycznych, profile funkcjonalne, parametry urbanistyczne oraz obszar uzupełnienia zabudowy. Do obliczeń powierzchniowych geometrię transformowano do układu PL-1992 (EPSG:2180), co zapewnia porównywalność wartości powierzchniowych z analizami wykonanymi na danych EGiB i BDOT10k.

- Strategia Rozwoju Gminy Czerwin na lata 2026–2035 oraz materiały strategiczne dotyczące potencjału mieszkaniowego, demografii i oddziaływania Ostrołęki;
- opracowanie ekofizjograficzne podstawowe sporządzone na potrzeby planu ogólnego Gminy Czerwin;
- dane EGiB dotyczące działek i budynków oraz dane BDOT10k dotyczące zabudowy i terenów komunikacyjnych wykorzystane w analizie rezerw terenów niezabudowanych;
- dane statystyki publicznej wykorzystane do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową;
- dane i rejestry właściwych organów dotyczące środowiska, wód, złóż, infrastruktury, zabytków i innych uwarunkowań przestrzennych.

2. Charakterystyka projektu planu ogólnego

Projekt planu ogólnego obejmuje całą Gminę Czerwin i dzieli jej obszar w sposób rozłączny na strefy planistyczne. W projekcie zastosowano 12 z 13 dopuszczonych ustawą rodzajów stref. Nie wyznaczono strefy handlu wielkopowierzchniowego SH. Wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy, natomiast nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Element	Wartość
Powierzchnia obszaru planu wg geometrii projektu w PL-1992	17 014,97 ha
Liczba obiektów stref planistycznych	682
Liczba rodzajów stref występujących w projekcie	12
Powierzchnia stref mieszkaniowych i zagrodowych SW+SJ+SZ	581,18 ha
Powierzchnia strefy otwartej SO	15 477,00 ha (90,96%)
Obszar uzupełnienia zabudowy	213 obiektów; 175,86 ha
Obszar zabudowy śródmiejskiej	nie wyznaczono

Tabela 1. Podstawowe dane projektu planu ogólnego odczytane i obliczone na podstawie załączonego pliku GML.

Dominacja strefy otwartej wskazuje na zachowawczy charakter przyjętej struktury przestrzennej. Rozwój zabudowy koncentrowany jest w istniejących miejscowościach i ich bezpośrednich uzupełnieniach, natomiast zasadnicza część gminy zachowuje funkcje rolne, leśne, przyrodnicze i krajobrazowe.

2.1. Bilans stref planistycznych

Symb ol	Nazwa strefy	Liczba obiektów	Pow. [ha]	Udział
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	4	2,68	0,02%
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	102	91,05	0,54%
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	324	487,45	2,86%
SU	strefa usługowa	56	231,62	1,36%
SP	strefa gospodarcza	9	108,01	0,63%
SR	strefa produkcji rolniczej	100	211,46	1,24%
SI	strefa infrastrukturalna	7	2,37	0,01%
SN	strefa zieleni i rekreacji	13	40,44	0,24%
SC	strefa cmentarzy	4	5,62	0,03%
SG	strefa górnictwa	3	67,75	0,40%
SO	strefa otwarta	43	15 477,00	90,96%
SK	strefa komunikacyjna	17	289,53	1,70%

Tabela 2. Bilans powierzchniowy stref planistycznych. Powierzchnie mają charakter informacyjny i nie zastępują geometrii danych przestrzennych planu.

3. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy

Ustalenia planu ogólnego określono z uwzględnieniem uwarunkowań wskazanych w art. 13b ustawy. Ich znaczenie oceniono w skali całej gminy, a następnie przełożono na granice stref, profile funkcjonalne i parametry urbanistyczne. Zasadą nadrzędną było ograniczanie konfliktów przestrzennych oraz kierowanie nowej zabudowy do obszarów posiadających rzeczywiste powiązanie z istniejącą strukturą osadniczą.

3.1. Polityka przestrzenna, demografia i położenie funkcjonalne

Materiały strategiczne gminy wskazują na potrzebę wzmacniania atrakcyjności osiedleńczej i przeciwdziałania depopulacji. W 2024 r. liczba mieszkańców Gminy Czerwin wynosiła 4 674 osoby, a liczba mieszkań 1 505. Jednocześnie położenie w strefie oddziaływania Ostrołęki, dostęp do rynku pracy i usług ponadlokalnych oraz powiązania komunikacyjne tworzą warunki do utrzymania ograniczonej rezerwy rozwoju mieszkaniowego.

Plan ogólny nie przenosi tych przesłanek na niekontrolowane poszerzenie terenów zabudowy. Funkcje mieszkaniowe zostały ograniczone do stref SW, SJ i SZ powiązanych z istniejącym osadnictwem, obszarem uzupełnienia zabudowy oraz dostępnością drogową. Takie rozwiązanie pozwala łączyć cel stabilizacji demograficznej z zasadą oszczędnego gospodarowania przestrzenią.

3.2. Struktura osadnicza i infrastruktura

Struktura osadnicza gminy ma charakter wiejski, rozproszony i w znacznej części pasmowy. Czerwin pełni funkcję lokalnego ośrodka administracyjnego, usługowego i komunikacyjnego. Głównymi osiami transportowymi są drogi wojewódzkie nr 627 i 677, uzupełnione siecią dróg powiatowych i gminnych. Układ ten był istotnym kryterium lokalizacji stref mieszkaniowych, usługowych, gospodarczych i komunikacyjnych.

Przy wyznaczaniu stref uwzględniono możliwość obsługi infrastrukturą techniczną oraz ograniczenia wynikające z sieci i urządzeń infrastrukturalnych. W rejonach głównych dróg przyjęto potrzebę ograniczania konfliktów akustycznych i bezpieczeństwa, natomiast funkcje wymagające większej obsługi transportowej kierowano do lokalizacji umożliwiających jej racjonalne zapewnienie.

3.3. Środowisko, wody, gleby i tereny otwarte

Opracowanie ekofizjograficzne wskazuje na rolniczy charakter gminy, znaczący udział gruntów rolnych i lasów oraz rolę doliny rzeki Orz, mniejszych cieków, terenów podmokłych i systemów melioracyjnych. Uwarunkowania wodne oraz potrzeba zachowania retencji i drożności dolin przemawiają za ograniczaniem nowej zabudowy w obszarach wrażliwych i utrzymaniem tam funkcji otwartych.

Wody powierzchniowe wymagają ochrony przed dodatkową presją związaną z uszczelnianiem terenu i gospodarką ściekową. Z kolei zasoby wód podziemnych i ujęcia wody wymagają zachowania wymogów ochronnych wynikających z przepisów odrębnych. Tereny leśne i grunty rolne o wyższych walorach produkcyjnych traktowano jako istotne ograniczenie ekspansji zabudowy.

3.4. Ochrona przyrody, krajobraz i dziedzictwo kulturowe

W materiałach środowiskowych i strategicznych uwzględniono występujące na terenie gminy pomniki przyrody, korytarze i ciągi ekologiczne, zadrzewienia, doliny cieków oraz lokalne kompleksy leśne. W odniesieniu do tych obszarów preferowano utrzymanie stref otwartych albo zieleni i rekreacji oraz ograniczanie intensywności funkcji inwestycyjnych.

Uwzględniono również walory krajobrazu kulturowego, zabytki i stanowiska archeologiczne oraz rekomendacje wynikające z audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego. Parametry zabudowy w strefach mieszkaniowych i zagrodowych dostosowano do skali gminy wiejskiej, co ogranicza ryzyko powstawania obiektów dominujących w krajobrazie wsi.

3.5. Złoża kopalin i działalność górnicza

Uwarunkowania geologiczne i górniczne uwzględniono poprzez wyznaczenie stref górnictwa SG w miejscach wynikających z danych o złożach i działalności wydobywczej. Na pozostałych terenach występowanie udokumentowanych złóż traktowano jako ograniczenie wymagające ochrony zasobu i unikania trwałej zabudowy, która mogłaby uniemożliwić jego racjonalne wykorzystanie.

Strefa SG określa kierunek funkcjonalny w skali planu ogólnego, lecz nie przesądza możliwości prowadzenia wydobywania. Realizacja przedsięwzięć górnicznych podlega odrębnym przepisom, koncesjom, wymaganiom środowiskowym i wodnym oraz ocenie wpływu na sąsiednią zabudowę i krajobraz.

3.6. Zestawienie sposobu uwzględnienia art. 13b ustawy

Podstawa	Uwarunkowanie	Sposób uwzględnienia w projekcie
art. 13b pkt 1	polityka przestrzenna gminy wynikająca z materiałów strategicznych	koncentracja rozwoju w istniejących miejscowościach; utrzymanie ograniczonej rezerwy mieszkaniowej; wzmacnianie Czerwina jako lokalnego ośrodka usługowego
art. 13b pkt 2	ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	uwzględnienie powiązań ponadlokalnych, układu transportowego i kierunków rozwoju wynikających z dokumentów wojewódzkich
art. 13b pkt 3 lit. a–f	ochrona przyrody, zagrożenie powodziowe, melioracje, ruchy masowe, ujęcia wód i zbiorniki	ograniczenie ekspansji zabudowy w terenach wrażliwych; przewaga SO i SN w obszarach przyrodniczych, dolinnych i wodnych; respektowanie ograniczeń odrębnych
art. 13b pkt 3 lit. g–h	tereny i obszary górnicze oraz udokumentowane złoża	wyznaczenie SG w miejscach uzasadnionych; ochrona złóż przed kolizyjnym trwałym zagospodarowaniem
art. 13b pkt 3 lit. j	zabytki i dobra kultury	zachowanie skali zabudowy, uwzględnienie obiektów i obszarów chronionych przy granicach stref i parametrach
art. 13b pkt 3 lit. q	grunty rolne klas I–III i grunty leśne	ograniczanie nowej urbanizacji; utrzymanie dominującej strefy otwartej oraz stref produkcji rolnej
art. 13b pkt 3 – pozostałe litery	pozostałe ustawowe ograniczenia, w tym obszary zamknięte, ograniczonego użytkowania, rekultywacji, rewitalizacji, zakłady ryzyka i inne	sprawdzone w zakresie występowania; w miejscach ich występowania stosuje się ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych; elementy niewystępujące nie determinowały struktury stref
art. 13b pkt 4	infrastruktura społeczna, transportowa i techniczna	wyznaczenie SU, SI i SK; koncentracja zabudowy przy istniejącym układzie dróg i możliwościach obsługi infrastrukturalnej
art. 13b pkt 5	audyt krajobrazowy i krajobrazy priorytetowe	utrzymanie otwartych krajobrazów rolniczych i leśnych oraz parametrów zabudowy odpowiadających skali wiejskiej
art. 13b pkt 6	opracowanie ekofizjograficzne	ochrona dolin cieków, wód, lasów, gleb, zadrzewień, korytarzy ekologicznych i terenów o podwyższonej wrażliwości
art. 13b pkt 7	zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	ZAP przyjęte na poziomie 500 mieszkańców; kontrola chłonności stref SW, SJ i SZ wykazuje 422 mieszkańców, tj. 84,4% ZAP

4. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową i chłonność

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych wyrażono w liczbie mieszkańców, zgodnie z § 3 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy. Wynik obliczenia służy weryfikacji skali stref SW, SJ i SZ i nie jest samodzielnym przeznaczeniem terenu pod zabudowę.

4.1. Obliczenie zapotrzebowania ZAP

Dla Gminy Czerwin wykonano dwa warianty obliczenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań na jednego mieszkańca. W obu wariantach uzyskano dodatnie zapotrzebowanie niższe niż 500 mieszkańców. Z uwagi na liczbę ludności gminy mieszczącą się w przedziale od 2 000 do poniżej 5 000 mieszkańców, na podstawie § 3 ust. 9 pkt 2 rozporządzenia przyjęto ZAP = 500 mieszkańców.

Parametr	Wariant P20 = 3P0 – 2P-10	Wariant P20 = 2P0 – P-20
M0 – liczba mieszkańców wg danych wejściowych	4 677	4 677
M20 – prognozowana liczba mieszkańców	3 908	3 908
M20 powiększone o 5%	4 103,4	4 103,4
PUM0 – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań	162 130 m ²	162 130 m ²
P0 – PUM na 1 mieszkańca	34,3 m ² /os.	34,3 m ² /os.
wartość historyczna	P-10 = 30,3 m ² /os.	P-20 = 26,1 m ² /os.
P20 – prognozowana PUM na 1 mieszkańca	42,3 m ² /os.	42,5 m ² /os.
ZAP obliczeniowe	270,54 → 271 mieszkańców	288,58 → 289 mieszkańców
ZAP przyjęte do dalszych analiz	500 mieszkańców	500 mieszkańców

Tabela 3. Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

Przyjęcie wartości 500 mieszkańców ma charakter ustawowo dopuszczonego zabezpieczenia potrzeb rozwojowych i nie oznacza obowiązku wyznaczania nowej zabudowy w całej gminie. Skala stref mieszkaniowych została dodatkowo zweryfikowana analizą chłonności terenów niezabudowanych.

4.2. Metoda identyfikacji terenów niezabudowanych

Analizę rezerw wykonano dla stref SW, SJ i SZ z wykorzystaniem warstwy działek i budynków EGIB oraz danych BDOT10k. Przyjęto metodę, w której działki przecięto ze strefami planistycznymi, a następnie wyłączono fragmenty zajęte przez budynki oraz tereny komunikacyjne. Pozostawiono wyłącznie fragmenty o powierzchni umożliwiającej racjonalne zagospodarowanie.

- dla SW i SJ przyjęto minimalną powierzchnię fragmentu 1 000 m²;
- dla SZ przyjęto minimalną powierzchnię fragmentu 3 000 m²;
- dla każdej strefy obliczono orientacyjny ekwiwalent liczby działek możliwych do wykorzystania;
- całej powierzchni stref mieszkaniowych nie traktowano jako chłonności – analizie podlegały wyłącznie rzeczywiste tereny niezabudowane i luki po wyłączeniu zabudowy oraz terenów komunikacyjnych.

Strefa	Liczba obiektów rezerwy	Powierzchnia [ha]	Ekwiwalent działek
SW	1	0,16	1
SJ	131	23,86	180
SZ	28	12,37	34
Razem	160	36,39	215

Tabela 4. Rezerwy terenów niezabudowanych zidentyfikowane w analizie GIS.

4.3. Obliczenie chłonności i relacja do ZAP

Zgodnie z § 3 ust. 11 rozporządzenia chłonność oszacowano z uwzględnieniem charakteru zabudowy oraz prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami w strefach wielofunkcyjnych. Dla SW i SJ przyjęto udział funkcji mieszkaniowej 60%, a dla SZ 80%. Proporcje te odpowiadają wielofunkcyjnemu charakterowi stref: w SJ i SW część terenów musi pozostać przeznaczona na usługi, komunikację, zieleni i infrastrukturę, natomiast w SZ udział funkcji związanej z zamieszkaniami jest większy, ale współistnieje z produkcją rolniczą i obsługą gospodarstw.

Do przeliczenia liczby mieszkań na liczbę mieszkańców przyjęto średnio 3,11 osoby na mieszkanie, wynikające z relacji 4 674 mieszkańców do 1 505 mieszkań w 2024 r. W modelu przyjęto jeden lokal mieszkalny na ekwiwalent działki; jest to założenie konserwatywne i odpowiada dominującej zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej.

Strefa	Ekwiwalent działek	Udział mieszkaniowy	Ekwiwalent mieszkań	Chłonność [mieszkańcy]
SW	1	60%	0,6	1,9
SJ	180	60%	108,0	335,4
SZ	34	80%	27,2	84,5
Razem	215	—	135,8	421,8 ≈ 422

Tabela 5. Chłonność terenów niezabudowanych w strefach SW, SJ i SZ.

Wskaźnik kontrolny	Wartość
ZAP	500 mieszkańców
70% ZAP	350 mieszkańców
130% ZAP	650 mieszkańców
Chłonność	ok. 422 mieszkańców
Relacja chłonności do ZAP	84,4%

Wniosek z bilansu

Chłonność terenów niezabudowanych w strefach SW, SJ i SZ wynosi około 422 mieszkańców, czyli około 84,4% przyjętego ZAP. Wynik mieści się w wymaganym przedziale 70–130% ZAP (350–650 mieszkańców), dlatego skala stref mieszkaniowych i zagrodowych spełnia warunek ilościowy określony w art. 13d ust. 2 ustawy.

Strefy SW, SJ i SZ wyznaczano w pierwszej kolejności na obszarach wskazanych w art. 13d ust. 1 ustawy, tj. na terenach przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych, w obszarze uzupełnienia zabudowy oraz w obszarach z istniejącą zabudową mieszkaniową, z uwzględnieniem uwarunkowań art. 13b. Dodatkowe tereny uzupełniające ograniczono do skali wynikającej z przedstawionego bilansu.

5. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w przyjętych granicach

Granice stref planistycznych są wynikiem łącznej oceny istniejącego zagospodarowania, struktury osadniczej, obszaru uzupełnienia zabudowy, dostępu do dróg i infrastruktury, potrzeb rozwoju lokalnego oraz ograniczeń wynikających z ochrony środowiska, rolniczej przestrzeni produkcyjnej, krajobrazu, złożeń, infrastruktury i innych przepisów odrębnych. W miejscach, w których granice stref pokrywają się z granicami obiektów ewidencyjnych lub innymi obiektami przestrzennymi, wykorzystywano ich geometrię zgodnie z zasadami ustawowymi.

Zasada ogólna

Strefy nie są przeznaczeniami terenów w rozumieniu miejscowego planu. Określają ramy funkcjonalne i parametry, które będą wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych oraz – w zakresie wynikającym z ustawy – przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

5.1. SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Strefa SW obejmuje 4 obiekty przestrzenne o łącznej powierzchni około 2,68 ha, co stanowi 0,02% powierzchni gminy.

Granice strefy SW wyznaczono wyłącznie w miejscach, w których istniejące zagospodarowanie lub rola lokalnego centrum uzasadniają możliwość utrzymania bądź rozwoju zabudowy o większej intensywności. Niewielka powierzchnia tej strefy potwierdza, że zabudowa wielorodzinna nie jest dominującym kierunkiem rozwoju gminy wiejskiej.

Przy ustalaniu granic uwzględniono dostępność usług, układ komunikacyjny i istniejącą strukturę zainwestowania. Strefa nie tworzy rozległych nowych enklaw urbanizacji na terenach otwartych.

Profil podstawowy obejmuje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługi, komunikację, zieleni urządzoną, ogrody działkowe i infrastrukturę techniczną; profil dodatkowy dopuszcza m.in. zabudowę jednorodzinną, handel wielkopowierzchniowy oraz tereny zieleni, lasów i wód.

5.2. SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Strefa SJ obejmuje 102 obiekty przestrzenne o łącznej powierzchni około 91,05 ha, co stanowi 0,54% powierzchni gminy.

Strefę SJ wyznaczono w istniejących strukturach zabudowy jednorodzinnej oraz w ich racjonalnych uzupełnieniach. Granice podporządkowano zasadzie koncentracji rozwoju w obrębie miejscowości, w powiązaniu z drogami publicznymi i możliwością obsługi infrastrukturą techniczną.

Włączenia terenów niezabudowanych ograniczono do skali wynikającej z bilansu chłonności. Nie przyjęto zasady automatycznego obejmowania całych działek ani tworzenia izolowanych pasm zabudowy w otwartym krajobrazie rolniczym.

Profil podstawowy obejmuje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi, komunikację, zieleni urządzoną, ogrody działkowe i infrastrukturę techniczną; profil dodatkowy obejmuje m.in. rekreację indywidualną oraz tereny zieleni, lasów i wód.

5.3. SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Strefa SZ obejmuje 324 obiekty przestrzenne o łącznej powierzchni około 487,45 ha, co stanowi 2,86% powierzchni gminy.

Strefa SZ odzwierciedla dominujący wiejski i rolniczy charakter osadnictwa Gminy Czerwin. Obejmuje przede wszystkim istniejące siedliska i zagrody, a także tereny, na których funkcja mieszkaniowa pozostaje bezpośrednio związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych.

Granice ustalono tak, aby zachować możliwość funkcjonowania i racjonalnego rozwoju gospodarstw, a jednocześnie ograniczyć niekontrolowane wydłużanie zabudowy wzdłuż dróg oraz wchodzenie zabudowy w tereny dolinne, leśne i inne obszary wymagające zachowania funkcji otwartych.

Profil podstawowy obejmuje zabudowę zagrodową, produkcję w gospodarstwach rolnych, akwakulturę i obsługę rybactwa, komunikację, zieleni urządzoną, ogrody działkowe i infrastrukturę techniczną; profil dodatkowy obejmuje m.in. wielkotowarową produkcję rolną, rolnictwo bez zabudowy, biogazownie, usługi, zieleni, lasy i wody.

5.4. SU – strefa usługowa

Strefa SU obejmuje 56 obiektów przestrzennych o łącznej powierzchni około 231,62 ha, co stanowi 1,36% powierzchni gminy.

Strefy usługowe wyznaczono dla istniejących i przewidywanych koncentracji usług publicznych i komercyjnych, w szczególności w lokalnych ośrodkach oraz w miejscach o dobrej dostępności komunikacyjnej. Umożliwia to wzmacnianie funkcji Czerwina jako ośrodka administracyjno-usługowego oraz obsługę pozostałych miejscowości.

Granice SU mają charakter funkcjonalny i nie służą rozpraszaniu usług na tereny rolne. Uwzględniają potrzebę zapewnienia obsługi komunikacyjnej oraz ograniczenia konfliktów z zabudową mieszkaniową.

Profil podstawowy obejmuje usługi wraz z komunikacją, zielenią urządzoną, ogrodami działkowymi i infrastrukturą techniczną; profil dodatkowy umożliwia m.in. składy i magazyny, elektrownie słoneczne oraz tereny zieleni, lasów i wód.

5.5. SP – strefa gospodarcza

Strefa SP obejmuje 9 obiektów przestrzennych o łącznej powierzchni około 108,01 ha, co stanowi 0,63% powierzchni gminy.

Strefy gospodarcze wyznaczono w miejscach istniejącej lub racjonalnie przewidywanej aktywności produkcyjnej i gospodarczej, w powiązaniu z układem drogowym i możliwością zapewnienia infrastruktury. Ich lokalizacja ma kierować inwestycje o większej uciążliwości poza zwarte obszary zabudowy mieszkaniowej.

Granice SP uwzględniają potrzebę zachowania buforów funkcjonalnych, bezpieczeństwa i możliwości obsługi transportowej. Wyznaczenie stref nie przesądza dopuszczalności każdego przedsięwzięcia; inwestycje podlegają przepisom odrębnym i wymagany procedurom środowiskowym.

Profil podstawowy obejmuje produkcję, komunikację, zieleni urządzoną, ogrody działkowe i infrastrukturę techniczną; profil dodatkowy obejmuje usługi i tereny zieleni, lasów i wód.

5.6. SR – strefa produkcji rolniczej

Strefa SR obejmuje 100 obiektów przestrzennych o łącznej powierzchni około 211,46 ha, co stanowi 1,24% powierzchni gminy.

Strefę SR wyznaczono w rejonach, w których podstawowe znaczenie ma produkcja rolnicza oraz funkcjonowanie gospodarstw. Jej zastosowanie porządkuje relacje między obszarami produkcji rolniczej a terenami mieszkaniowymi i otwartymi.

Granice SR nie mają charakteru osadniczego. Ich zadaniem jest zachowanie ciągłości rolniczej przestrzeni produkcyjnej i ograniczenie konfliktów między zabudową mieszkaniową a funkcjami produkcji rolnej.

Profil podstawowy obejmuje produkcję w gospodarstwach rolnych, wielkotowarową produkcję rolną, akwakulturę, komunikację, ogrody działkowe i infrastrukturę techniczną; profil dodatkowy obejmuje rolnictwo bez zabudowy, wybrane OZE, zieleni, lasy i wody.

5.7. SI – strefa infrastrukturalna

Strefa SI obejmuje 7 obiektów przestrzennych o łącznej powierzchni około 2,37 ha, co stanowi 0,01% powierzchni gminy.

Strefę infrastrukturalną wyznaczono dla terenów zajętych lub przeznaczonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej wymagające wyodrębnienia funkcjonalnego. Ustalenie tej strefy zapewnia czytelność struktury planu i możliwość utrzymania oraz modernizacji systemów obsługujących gminę.

Granice SI wynikają z lokalizacji infrastruktury i nie tworzą samodzielnej rezerwy urbanizacyjnej.

Profil podstawowy obejmuje infrastrukturę techniczną, komunikację i ogrody działkowe; profil dodatkowy umożliwia usługi, produkcję oraz tereny zieleni, lasów i wód.

5.8. SN – strefa zieleni i rekreacji

Strefa SN obejmuje 13 obiektów przestrzennych o łącznej powierzchni około 40,44 ha, co stanowi 0,24% powierzchni gminy.

Strefy zieleni i rekreacji wyznaczono dla terenów, których podstawową rolą jest zachowanie zieleni, funkcji rekreacyjnej, terenów wodnych lub innych przestrzeni publicznych i przyrodniczych możliwych do użytkowania rekreacyjnego.

Granice SN wspierają zachowanie ciągłości terenów zielonych, lokalnej retencji i walorów krajobrazowych. Parametry strefy ograniczają intensywność przekształceń i zachowują wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej.

Profil podstawowy obejmuje zielenią urządzone, plaże, wody, komunikację, ogrody działkowe i infrastrukturę techniczną; profil dodatkowy obejmuje m.in. sport, rekreację, kulturę, turystykę, edukację, zdrowie i pomoc społeczną oraz zielenią naturalną i lasy.

5.9. SC – strefa cmentarzy

Strefa SC obejmuje 4 obiekty przestrzenne o łącznej powierzchni około 5,62 ha, co stanowi 0,03% powierzchni gminy.

Strefy cmentarzy wyznaczono dla istniejących terenów cmentarnych i ich bezpośredniego zaplecza funkcjonalnego. Wyodrębnienie SC pozwala czytelnie uwzględnić ograniczenia sanitarne oraz relacje cmentarzy z sąsiednimi funkcjami.

Granice nie stanowią podstawy do automatycznego rozszerzania cmentarzy; ewentualne inwestycje muszą spełniać przepisy sanitarne, wodne i inne przepisy odrębne.

Profil podstawowy obejmuje cmentarz, komunikację, zielenią urządzone, ogrody działkowe i infrastrukturę techniczną; profil dodatkowy obejmuje m.in. kult religijny, handel detaliczny oraz tereny zieleni, lasów i wód.

5.10. SG – strefa górnictwa

Strefa SG obejmuje 3 obiekty przestrzenne o łącznej powierzchni około 67,75 ha, co stanowi 0,40% powierzchni gminy.

Strefy górnictwa wyznaczono w odniesieniu do uwarunkowań geologicznych i górniczych, w szczególności udokumentowanych złóż oraz obszarów związanych z wydobywaniem, w zakresie wynikającym z danych źródłowych i potrzeb racjonalnego gospodarowania kopalinami.

Wyznaczenie SG nie oznacza automatycznej zgody na eksploatację. Działalność wydobywcza wymaga spełnienia wymogów Prawa geologicznego i górniczego, ochrony środowiska, gospodarki wodnej oraz odpowiednich decyzji i koncesji.

Profil podstawowy obejmuje górnictwo i wydobywanie, komunikację, ogrody działkowe i infrastrukturę techniczną; profil dodatkowy umożliwia określone funkcje produkcyjne, usługowe oraz tereny zieleni, lasów i wód.

5.11. SO – strefa otwarta

Strefa SO obejmuje 43 obiekty przestrzenne o łącznej powierzchni około 15 477,00 ha, co stanowi 90,96% powierzchni gminy.

Strefa otwarta jest dominującą strefą planu i obejmuje ponad 90% powierzchni gminy. Odpowiada to rolniczemu, leśnemu i krajobrazowemu charakterowi Czerwina oraz rozproszonej sieci osadniczej. W SO ujęto przede wszystkim tereny rolne poza strukturami osadniczymi, lasy, zieleń naturalną, tereny wodne i inne przestrzenie, dla których nie jest uzasadnione tworzenie rezerwy zabudowy mieszkaniowej.

Tak duży udział SO jest podstawowym mechanizmem ograniczania rozpraszania zabudowy. W odniesieniu do OZE zróżnicowano profile dodatkowe poszczególnych stref otwartych, tak aby możliwość lokalizacji określonych funkcji energetycznych nie była automatycznie przypisana całemu obszarowi gminy.

Profil podstawowy obejmuje rolnictwo z zakazem zabudowy, lasy, zieleń naturalną, wody, komunikację, ogrody działkowe i infrastrukturę techniczną. W części stref zastosowano profil dodatkowy dla wybranych OZE i zieleni urządzonej, a w części ograniczono profil dodatkowy do zieleni urządzonej.

5.12. SK – strefa komunikacyjna

Strefa SK obejmuje 17 obiektów przestrzennych o łącznej powierzchni około 289,53 ha, co stanowi 1,70% powierzchni gminy.

Strefę komunikacyjną wyznaczono dla podstawowych korytarzy i terenów transportowych, w szczególności dróg o znaczeniu ponadlokalnym oraz obszarów wymagających trwałego zabezpieczenia funkcji komunikacyjnej. W strukturze gminy szczególne znaczenie mają powiązania drogami wojewódzkimi nr 627 i 677.

Granice SK porządkują układ transportowy i oddzielają funkcje komunikacyjne od terenów mieszkaniowych, usługowych i otwartych. Ułatwia to uwzględnianie ograniczeń związanych z hałasem, bezpieczeństwem ruchu i obsługą zjazdów.

Profil podstawowy obejmuje podstawowe kategorie komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym oraz obsługę komunikacji, ogrody działkowe i infrastrukturę techniczną; profil dodatkowy obejmuje m.in. drogi zbiorcze, wybrane usługi i tereny zieleni, lasów i wód.

5.13. Brak strefy SH – strefy handlu wielkopowierzchniowego

W projekcie nie wyznaczono strefy handlu wielkopowierzchniowego SH. Brak tej strefy wynika z wiejskiego charakteru gminy, skali lokalnego rynku oraz braku przesłanek przestrzennych uzasadniających tworzenie odrębnej rezerwy pod obiekty handlu wielkopowierzchniowego. Funkcje handlowe o skali lokalnej mogą być realizowane w odpowiednich strefach wielofunkcyjnych i usługowych zgodnie z ich profilami.

6. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy

W projekcie planu ogólnego wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) obejmujący 213 obiektów przestrzennych o łącznej powierzchni około 175,86 ha. Granice OUZ wyznaczono zgodnie z przepisami wykonawczymi dotyczącymi sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy, na podstawie rozmieszczenia istniejącej zabudowy i jej skupisk oraz relacji z istniejącą strukturą osadniczą.

Podstawową przesłanką było umożliwienie uzupełniania już ukształtowanych struktur miejscowości, a nie tworzenie nowych, odrębnych pasm urbanizacji. OUZ koncentruje się przede wszystkim w rejonach istniejących siedlisk i zabudowy mieszkaniowej, w sąsiedztwie dróg publicznych oraz tam, gdzie uzupełnienie zabudowy jest możliwe bez nadmiernego zwiększania kosztów infrastruktury.

Granice OUZ były równocześnie oceniane w relacji do uwarunkowań środowiskowych i funkcjonalnych. W terenach dolinnych, leśnych, wodnych, w obszarach konfliktowych oraz w miejscach o ograniczonej dostępności komunikacyjnej nie traktowano samego występowania zabudowy jako wystarczającej przesłanki do poszerzania możliwości inwestycyjnych.

Znaczenie OUZ

Wyznaczenie OUZ nie oznacza automatycznego prawa do zabudowy każdej działki. Decyzja o warunkach zabudowy może być wydana wyłącznie przy spełnieniu wszystkich przesłanek ustawowych oraz zgodności zamierzenia z ustaleniami planu ogólnego i przepisami odrębnymi.

6.1. Obszar zabudowy śródmiejskiej

W planie ogólnym nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej. Czerwin jest gminą wiejską, a jego centrum nie wykazuje cech zwartej, intensywnej struktury śródmiejskiej właściwej dla ośrodków miejskich. Brak OZS odpowiada rzeczywistej strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy.

7. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych

Gminne standardy urbanistyczne ustalono w formie gminnego katalogu stref planistycznych. Dla każdej strefy określono profil funkcjonalny, a dla stref, dla których wymagają tego przepisy, także wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Przyjęte parametry wynikają ze skali istniejącej zabudowy Gminy Czerwin, potrzeby ochrony krajobrazu wiejskiego, ograniczenia nadmiernego uszczelnienia terenu oraz konieczności zachowania odpowiednich proporcji między zabudową, zielenią i przestrzeniami niezbędnymi do obsługi funkcji. Dla stref gospodarczych i usługowych przyjęto parametry umożliwiające realizację obiektów odpowiadających ich funkcji, natomiast dla stref mieszkaniowych i zagrodowych parametry ograniczono do skali właściwej dla gminy wiejskiej.

Symb ol	Nazwa strefy	Maks. nadziemna intensywność	Maks. udział powierzchni zabudowy	Maks. wysokość	Min. PBC
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	2,5	70%	18 m	30%
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	0,9	70%	12 m	30%
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	0,8	70%	15 m	30%
SU	strefa usługowa	2,0	70%	15 m	30%
SP	strefa gospodarcza	2,0	80%	25 m	20%
SR	strefa produkcji rolniczej	1,2	70%	20 m	30%
SI	strefa infrastrukturalna	—	80%	—	20%
SN	strefa zieleni i rekreacji	—	50%	—	50%
SC	strefa cmentarzy	—	70%	—	30%
SG	strefa górnictwa	—	—	—	—
SO	strefa otwarta	—	—	—	—
SK	strefa komunikacyjna	—	—	—	—

Tabela 6. Parametry urbanistyczne wynikające z atrybutów przekazanego pliku GML.

7.1. Uzasadnienie parametrów stref mieszkaniowych i zagrodowych

Dla SW przyjęto wyższy dopuszczalny poziom intensywności i wysokości niż dla SJ i SZ, ponieważ strefa ta służy zabudowie wielorodzinnej i może obejmować lokalne centrum o większej intensywności. Dla SJ i SZ wartości intensywności 0,9 i 0,8 oraz wysokości 12 m i 15 m ograniczają możliwość powstawania zabudowy niewspółmiernej do skali miejscowości. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% odpowiada wartościom wymagany dla tych stref i wspiera retencję oraz zachowanie zieleni.

7.2. Uzasadnienie parametrów stref usługowych, gospodarczych i rolniczych

Dla SU i SP przyjęto parametry pozwalające na efektywne wykorzystanie terenów usługowych i gospodarczych. Wyższy maksymalny udział powierzchni zabudowy w SP (80%) oraz wysokość do 25 m wynikają z potrzeb technologicznych i funkcjonalnych działalności gospodarczej. Jednocześnie minimalny PBC 20% ogranicza pełne uszczelnienie działek. Dla SR parametry umożliwiają funkcjonowanie obiektów produkcji rolnej przy zachowaniu 30% PBC.

7.3. Standardy dla stref infrastruktury, zieleni i cmentarzy

W SI, SN i SC określono wybrane parametry fakultatywne odpowiednio do charakteru tych stref. W SN przyjęto co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej, co wzmacnia funkcję zieleni i rekreacji. Dla SI i

SC ustalono wskaźniki umożliwiające funkcjonowanie infrastruktury i cmentarzy przy zachowaniu udziału powierzchni biologicznie czynnej wynikającego z charakterystyki stref.

7.4. Strefy SG, SO i SK

Dla SG, SO i SK nie określono wskaźników typowych dla zabudowy kubaturowej. Wynika to z ich podstawowej funkcji: odpowiednio górniczej, otwartej i komunikacyjnej. Szczegółowe parametry obiektów realizowanych w tych strefach będą wynikały z przepisów odrębnych i – w razie potrzeby – z ustaleń planów miejscowych.

7.5. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

W przekazanym projekcie GML nie ustalono fakultatywnych gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Przyjęto, że na poziomie planu ogólnego wystarczające jest kształtowanie struktury osadniczej poprzez koncentrację stref mieszkaniowych w istniejących miejscowościach i w zasięgu obecnej infrastruktury społecznej i transportowej. Nie wyklucza to stosowania innych narzędzi polityki gminnej ani ustaleń planów miejscowych służących poprawie dostępności usług publicznych.

8. Spójność struktury przestrzennej i ograniczanie rozpraszania zabudowy

Przyjęta struktura stref łączy możliwość rozwoju osadniczego z ochroną terenów otwartych. Strefy SW, SJ i SZ zajmują łącznie około 581,18 ha, tj. około 3,42% powierzchni gminy, podczas gdy strefa otwarta SO obejmuje około 90,96% obszaru. Taka proporcja wyklucza interpretację projektu jako dokumentu nastawionego na szeroką ekspansję zabudowy.

Rozwój koncentruje się w istniejących miejscowościach, w obszarze uzupełnienia zabudowy i w bezpośrednim sąsiedztwie zagospodarowania. Większe tereny o potencjale rozwojowym mogą być porządkowane w przyszłości miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, co pozwoli na szczegółowe rozstrzygnięcie układu komunikacyjnego, infrastruktury, zieleni i etapowania inwestycji.

Strefy otwarte, rolnicze, zieleni, infrastruktury, górnictwa i komunikacji pełnią funkcję ograniczającą konflikty przestrzenne. Zapewniają czytelne oddzielenie terenów, w których rozwój zabudowy mieszkaniowej jest kierunkiem podstawowym, od terenów przeznaczonych do zachowania, produkcji rolnej, gospodarki, infrastruktury albo funkcji specjalistycznych.

9. Wnioski końcowe

- Projekt planu ogólnego obejmuje cały obszar Gminy Czerwin i w sposób rozłączny dzieli go na 682 strefy planistyczne należące do 12 rodzajów stref.
- Granice stref wynikają z istniejącej struktury osadniczej, potrzeb rozwojowych, obszaru uzupełnienia zabudowy, dostępności komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz uwarunkowań środowiskowych, rolniczych, krajobrazowych, górniczych i prawnych.
- Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową przyjęto na poziomie 500 mieszkańców zgodnie z § 3 ust. 9 pkt 2 rozporządzenia. Obliczona chłonność terenów niezabudowanych w SW, SJ i SZ wynosi około 422 mieszkańców, czyli 84,4% ZAP i mieści się w przedziale 70–130%.
- Obszar uzupełnienia zabudowy obejmuje 213 obiektów o łącznej powierzchni około 175,86 ha i służy uzupełnianiu istniejących struktur osadniczych, a nie tworzeniu nowych rozproszonych enklaw zabudowy.
- Gminne standardy urbanistyczne zostały zróżnicowane odpowiednio do charakteru stref i skali zabudowy Gminy Czerwin, przy zachowaniu minimalnych udziałów powierzchni biologicznie czynnej wymaganych przepisami.
- Dominacja strefy otwartej, obejmującej około 90,96% powierzchni gminy, jest podstawowym mechanizmem zachowania rolniczego, leśnego i krajobrazowego charakteru gminy oraz ograniczenia presji urbanizacyjnej.
- Projekt planu ogólnego w przedstawionym układzie równoważy potrzeby mieszkaniowe i gospodarcze z ochroną zasobów środowiska, racjonalnym wykorzystaniem infrastruktury i zachowaniem ładu przestrzennego.

Konkluzja

Przedstawione wyjaśnienia i obliczenia stanowią część tekstową uzasadnienia wymaganego art. 13h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Część graficzna uzasadnienia powinna być przekazywana wraz z częścią tekstową jako odrębny element elektroniczny zgodny z art. 13h ust. 3–5 ustawy.

Załącznik A. Zestawienie kontrolne zgodności treści z art. 13h ust. 2

Przepis	Wymagany element	Miejsce w uzasadnieniu
art. 13h ust. 2 pkt 1	przyczyny wyznaczenia stref oraz obliczenia art. 13d	rozdziały 4 i 5
art. 13h ust. 2 pkt 2	przyczyny wyznaczenia OUZ / OZS	rozdział 6
art. 13h ust. 2 pkt 3	przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych	rozdział 7
art. 13h ust. 2 pkt 4	sposób uwzględnienia uwarunkowań art. 13b	rozdział 3

Zestawienie ma charakter porządkujący. Treść poszczególnych rozdziałów należy czytać łącznie z danymi przestrzennymi planu ogólnego oraz z częścią graficzną uzasadnienia.

Załącznik B. Wykaz podstawowych źródeł

Źródło	Zakres wykorzystania
Projekt planu ogólnego Gminy Czerwin – plik GML PL.ZIPPZP.11740_141503-POG_ost.gml	strefy planistyczne, profile, parametry, OUZ
Uchwała Nr XI/17/25 Rady Gminy Czerwin z dnia 25 marca 2025 r.	przystąpienie do sporządzania planu ogólnego
Strategia Rozwoju Gminy Czerwin na lata 2026–2035 i materiały strategiczne	demografia, mieszkalnictwo, układ funkcjonalny, powiązania z Ostrołęką, kierunki rozwoju
Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe na potrzeby planu ogólnego Gminy Czerwin	uwarunkowania środowiskowe, wodne, glebowe, krajobrazowe i przyrodnicze
Dane EGİB – działki i budynki	identyfikacja terenów zabudowanych i rezerw
BDOT10k – budynki i tereny komunikacyjne	weryfikacja zabudowy i wyłączenie terenów komunikacyjnych z rezerw
Bank Danych Lokalnych GUS / statystyka publiczna	dane demograficzne i mieszkaniowe do ZAP i wskaźnika osób na mieszkanie
Dane GDOŚ/CRFOP, PGW Wody Polskie, PIG-PIB/MIDAS/CBDG oraz inne rejestry właściwych organów	uwarunkowania art. 13b w zakresie środowiska, wód, złóż i ograniczeń
Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego oraz audyt krajobrazowy województwa	uwarunkowania ponadlokalne, krajobrazowe i infrastrukturalne

Koniec części tekstowej uzasadnienia