



UZASADNIENIE
PLANU OGÓLNEGO GMINY SULĘCZYNO
CZĘŚĆ TEKSTOWA



GDAŃSK, PAŹDZIERNIK 2025R.

Projekt planu ogólnego przekazany do opiniowania i uzgodnień

ZESPÓŁ AUTORSKI PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO:



DOM Biuro Urbanistyczne

Kiełb-Stańczuk, Jaszczuk-Skolimowska Spółka jawna
ul. Chojnicka 61, 83-200 Starogard Gdański

mgr inż. arch. Mariola Kowalkowska	<i>uprawnienia do projektowania na podstawie Art.5 pkt. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</i>	
dr inż. arch Barbara Jaszczuk - Skolimowska	<i>uprawnienia urbanistyczne nr 1540</i>	

OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE, PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO:



Platan BIURO PROJEKTOWE

mgr Wojciech Kiełb		
---------------------------	--	--

Spis treści

WPROWADZENIE.....	4
I. UWARUNKOWANIA PLANU OGÓLNEGO – SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 13b USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	5
II. ZASADY PODZIAŁU OBSZARU GMINY NA STREFY PLANISTYCZNE – GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH W TYM ZASADY WYZNACZANIA STREF WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ LUB ZAGRODOWĄ WYNIKAJĄCE Z ART. 13d USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNY	41
III. PRZYCZYNY I ZASADY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	59
IV. PRZYCZYNY I ZASADY WYZNACZENIA OBSZARÓW ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	60
V. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ (ART. 13f)	61
VI. PARTYCYPACJA SPOŁECZNA	61
VII. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA	61

WPROWADZENIE

Do opracowania planu ogólnego przystąpiono na podstawie UCHWAŁY NR LXXI/459/2024 RADY GMINY SULĘCZYNO z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego Gminy Sulęczyno

Projekt planu ogólnego gminy Sulęczyno sporządzony został zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz aktami wykonawczymi do ustawy:

- 1) 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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.);
- 2) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729);
- 3) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1916 z późn. zm.).

Z dniem 24 września 2023 r. weszła w życie **ustawa z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw** (dalej: *ustawa zmieniająca*), która wprowadziła reformę systemu planowania przestrzennego w Polsce. Jedną z kluczowych zmian jest rezygnacja z dotychczasowego dokumentu planistycznego jakim było **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego** oraz wprowadzenie nowego aktu planistycznego – **planu ogólnego będącego aktem prawa miejscowego**. Zgodnie z ustawą zmieniającą obowiązują przepisy przejściowe, w tym odnoszące się do dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, który to dokument zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, nie dłużej jednak niż do **30 czerwca 2026 r.** Po tej dacie, poza wyjątkami określonymi w ustawie, uchwalanie nowych **miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego** będzie możliwe wyłącznie w przypadku, gdy w gminie obowiązywać będzie **plan ogólny**. Sytuacja ta dotyczy także możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, które po okresie obowiązywania przepisów przejściowych, będą musiały być zgodne z planem ogólnym gminy.

Dokument planu ogólnego sporządza się w oparciu o zapisy **strategii rozwoju gminy** (o ile gmina dysponuje strategią rozwoju) lub strategii rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie ustawy zmieniającej. Dokument strategii, jako tzw. akt kierownictwa wewnętrznego, zawiera politykę przestrzenną gminy (w tym m.in. model funkcjonalno-przestrzenny), a ustalenia planu ogólnego muszą być zbieżne z założeniami tego dokumentu.

Plan ogólny co do zasady obejmuje cały obszar gminy. Zgodnie z art. 13a ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyłącza się z granic opracowania planu ogólnego tereny zamknięte inne niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

Plan ogólny gminy Sulęcyno obejmuje **cały obszar w granicach administracyjnych**. Powierzchnia planu obejmuje ok. 131,3km².

I. UWARUNKOWANIA PLANU OGÓLNEGO – SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 13b USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

W ramach sporządzania planu ogólnego, zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku (wraz z późniejszymi zmianami), uwzględniono poniższe uwarunkowania.

1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy (art. 13b pkt 1).

Dla Gminy Sulęcyno została opracowana aktualna Strategia Rozwoju Gminy Sulęcyno na lata 2025-2035, uchwalona uchwałą NR XX/123/2025 Rady Gminy Sulęcyno z dnia 30 października 2025 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Sulęcyno 2025-2035. Strategia rozwoju gminy zgodnie z nowymi przepisami obejmuje diagnozę najważniejszych uwarunkowań społecznych, gospodarczych i przestrzennych oraz wynikającą z niej wizję rozwoju gminy w perspektywie wieloletniej. Dokument określił główne cele strategiczne oraz kierunki działań służące ich realizacji, a także przedstawił model struktury funkcjonalno-przestrzennej, w tym podział gminy na strefy funkcjonalne i zasady ich zagospodarowania. Opracowanie zawiera również system monitorowania oparty na mierzalnych wskaźnikach, opis sposobu wdrażania wraz z podziałem odpowiedzialności i ramami finansowania oraz wskazuje, w jaki sposób w proces przygotowania włączono mieszkańców i partnerów lokalnych.

Przy opracowywaniu planu ogólnego gminy Sulęcyno uwzględniono rekomendacje i ustalenia Strategii rozwoju gminy, których synteza została zawarta w poniższych akapitach.

Dla ustaleń planu ogólnego szczególnie ważne są działy dotyczące modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, rozumianego jako docelowy układ elementów składowych przestrzeni oraz ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie.

W punkcie zawierającym model struktury funkcjonalno - przestrzennej gminy wyróżniono poniższe obszary działań w podziale na stan obecny oraz stan docelowy. Poniższa tabela zawiera syntezę ustaleń strategii w tym zakresie.

Obszar	Stan obecny	Stan docelowy
1.1. Wielofunkcyjne ośrodki wiejskie	Ośrodki koncentrują mieszkańców, usługi i inwestycje oraz posiadają najlepszą infrastrukturę techniczną.	Ośrodki mają się dalej wzmacniać jako główne centra lokalne z rozwiniętą ofertą usługową i społeczną.
1.2. Strefy intensywnej rekreacji pobytowej	Obszary jeziorne atrakcyjne turystycznie, lecz miejscami z niedostateczną infrastrukturą wodociągową i kanalizacyjną.	Rozwój infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, ekologicznego ciepła i organizacji ruchu dla trwałego użytkowania rekreacyjnego.
1.3. Strefy rolno-leśne i rozproszonego osadnictwa	Przeważają rolnictwo i lasy, a zabudowa jest silnie rozproszona.	Utrzymanie rozproszenia przy rozwoju funkcji rekreacyjnych bez szkody dla środowiska.
2.1. Hierarchia ośrodków	Sulęcyno, Węsiory i Mściszewice są głównymi ośrodkami; północ ma charakter mieszkalny i letniskowy.	Zachowanie hierarchii i dalszy rozwój funkcji usługowych i mieszkaniowych w największych wsiach.

2.2. Rozmieszczenie zabudowy	Mieszkaniowo rozwijają się największe wsie; letniskowa zabudowa koncentruje się przy jeziorach.	Rozwój mieszkaniowy w większych wsiach; rozwój letniskowy w sposób kontrolowany i zgodny z ochroną przyrody.
2.3. Osadnictwo rozproszone	Małe miejscowości są rozproszone szczególnie na zachodzie i południu gminy.	Utrzymanie rozproszenia, ale rozwój ma być racjonalny i powiązany z rekreacją i rolnictwem.
3.1. Lasy i zbiorniki wodne	Duże kompleksy leśne i liczne jeziora stanowią podstawę atrakcyjności.	Kontynuacja ochrony i wykorzystanie ich jako kluczowej infrastruktury rekreacyjnej.
3.2. Formy ochrony przyrody	Gmina leży w OChK, a Natura 2000 obejmuje duże części terenu.	Utrzymanie istniejących form ochrony i pełna zgodność rozwoju z ich zasadami.
3.3. Zieleń urządzona	Brakuje parków i zieleńców; funkcję rekreacji pełnią lasy.	Rozwój zieleni urządzonej w największych wsiach jako uzupełnienie lasów.
4.1. Układ drogowy	Działają DW 214 i 228; planowana obwodnica Mściszewic.	Modernizacja głównych dróg i realizacja obwodnicy w celu odciążenia ruchu.
4.2. Transport kolejowy	Brak kolei na terenie gminy; najbliższe stacje w sąsiednich gminach.	Rewitalizacja linii Kartuzy–Sierakowice–Łębork poprawi dostęp mieszkańców północy.
4.3. Transport publiczny	Transport oparty na PA Gryf i PKS Starogard o ograniczonej częstotliwości.	Rozszerzenie oferty przewozów i integracja z koleją w Sierakowicach i Stężycy.
4.4. Transport rowerowy	Istnieje jedna trasa: Sulęcyno–Gowidłino.	Intensywna rozbudowa sieci tras przy głównych drogach i w systemie metropolitalnym.
5.1. Wodociągi	Dostęp ma 94% mieszkańców; lokalne braki wody latem.	Modernizacja i rozbudowa dla pełnej stabilności w dostawach.
5.2. Kanalizacja	98% aglomeracji skanalizowane, oczyszczalnia działa wydajnie.	Rozbudowa tylko tam, gdzie uzasadniona ekonomicznie.
5.3. Gospodarka odpadami	Brak instalacji przetwarzania odpadów; działa PSZOK w Kłodnie.	Usprawnienie organizacyjne gospodarki odpadami przy zachowaniu obecnej infrastruktury.
5.4. Wody opadowe i błękitno-zielona infrastruktura	Brak systemowej kanalizacji deszczowej.	Wprowadzenie zbiorników retencyjnych, ogrodów deszczowych i rozproszonej retencji.
5.5. Energetyka	Sieć wymaga modernizacji, a gaz jest ograniczony.	Rozbudowa sieci, budowa gazociągu oraz rozwój OZE i oświetlenia ulicznego.
5.6. Ciepłownictwo	Ogrzewanie indywidualne dominuje.	Wsparcie wymiany źródeł ciepła na pompy ciepła, OZE i ekologiczne systemy.
5.7. Telekomunikacja	Dobry Internet w większych wsiach, słaby w obszarach rozproszonych.	Zapewnienie pełnego dostępu do szybkiego Internetu na całym obszarze gminy.
6.1. Usługi publiczne	Sulęcyno jest centrum administracji, kultury i usług.	Wzmocnienie roli Sulęcyna jako głównego centrum usługowego.
6.2. Edukacja	Działają 5 szkół i 3 przedszkola, zaspokajając bieżące potrzeby.	Utrzymanie sieci placówek z modernizacją wyposażenia.
6.3. Kultura	Działają GOK i Biblioteka jako odrębne jednostki.	Połączenie obu instytucji dla lepszej efektywności organizacyjnej.
6.4. Bezpieczeństwo publiczne	System oparty na OSP i służbach powiatowych.	Utrzymanie i modernizacja OSP, w tym poprawa wyposażenia i infrastruktury.

Tabela 1 Synteza ustaleń strategii w zakresie modelu struktury funkcjonalno – przestrzennej.

Dla ustaleń planu ogólnego w szczególności ważne jest rozgraniczenie funkcji mieszkalnej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej. Wysokie walory środowiska gminy powodują dynamiczny rozwój zabudowy rekreacji indywidualnej, co prowadzi do wyraźnego zróżnicowania dwóch typów zabudowy: mieszkaniowej, przeznaczonej dla stałych mieszkańców, oraz rekreacyjnej, użytkowanej sezonowo przez osoby z zewnątrz, głównie z dużych miast. Zabudowa rekreacyjna koncentruje się przede wszystkim wokół jezior i innych atrakcji przyrodniczych, podczas gdy zabudowa

mieszkaniowa ulokowana jest w innych częściach gminy, co potwierdza odmienny układ przestrzenny obu funkcji. W planowaniu przestrzennym konieczne jest więc jednoznaczne rozdzielanie tych dwóch typów użytkowania ze względu na różne potrzeby użytkowników, odmiennie wymagania infrastrukturalne oraz różne role, jakie pełnią one w systemie osadniczym gminy; jednocześnie planowanie wokół jezior powinno być szczególnie precyzyjne, aby zachować atrakcyjność przyrodniczą i zapewnić ład przestrzenny w rozwoju zarówno funkcji mieszkaniowej, jak i letniskowej. Przyjęta strategia gminy zawiera liczne ustalenia oraz rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej gminy, których skrót zawarto w poniższym akapicie.

Gminna polityka przestrzenna powinna opierać się na zrównoważonym kształtowaniu przestrzeni, ochronie zasobów środowiska oraz świadomym porządkowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej, przy równoczesnym tworzeniu warunków dla rozwoju osadniczego i turystycznego. Kluczowe jest wzmocnienie ochrony przyrody, krajobrazu i wód – poprzez zachowanie korytarzy ekologicznych, unikanie zabudowy w sąsiedztwie jezior, dolin rzecznych i obszarów Natura 2000, rozwijanie zieleni izolacyjnej, rekultywację terenów zdegradowanych oraz stosowanie rozwiązań ograniczających presję turystyczną. Gmina powinna promować niskoemisyjność, modernizację systemów grzewczych, instalacje OZE oraz rozwój transportu zbiorowego i infrastruktury rowerowej, minimalizując rozpraszanie zabudowy i emisję komunikacyjną. W zakresie dziedzictwa kulturowego priorytetem jest ochrona zabytków, historycznych układów ruralistycznych i stanowisk archeologicznych oraz harmonizowanie nowej zabudowy z lokalną tradycją. W obszarze rozwoju przestrzennego niezbędne jest wprowadzenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – wyłącznie wolnostojącą, dobrze skomunikowaną i zlokalizowaną w ramach zwartej struktury miejscowości – co wynika ze wzrostu atrakcyjności osiedleńczej, suburbanizacji, napływu ludności oraz poprawy dostępności transportowej. Jednocześnie konieczne jest wyraźne rozdzielanie funkcji mieszkaniowej od funkcji rekreacji indywidualnej, aby ograniczyć konflikty przestrzenne i zapewnić ład przestrzenny; tereny rekreacyjne powinny być wyznaczane jako odrębne obszary inwestycyjne, z własnymi zasadami zagospodarowania oraz ograniczoną presją na środowisko. Rozwój turystyki – w tym zabudowy rekreacyjnej i usług – powinien koncentrować się na określonych strefach, z zachowaniem chłonności środowiskowej i wysokich standardów estetycznych. Gmina powinna również wyznaczać tereny pod inwestycje celu publicznego, rozwijać infrastrukturę techniczną (wodociągi, kanalizacja, energetyka, telekomunikacja) oraz społeczną (oświata, zdrowie, rekreacja), jednocześnie uwzględniając ograniczenia środowiskowe i potrzeby mieszkańców. W planowaniu należy stosować konsultacje społeczne, dbać o ciągłość systemu ekologicznego oraz chronić grunty rolne i lasy, zapewniając ich racjonalne użytkowanie. Całość polityki przestrzennej powinna prowadzić do harmonijnego rozwoju gminy, wzrostu atrakcyjności mieszkaniowej i turystycznej, przy jednoczesnym zachowaniu cennych zasobów przyrodniczych i kulturowych oraz klarownym, funkcjonalnym podziale przestrzeni.

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa (art. 13b pkt 2).

Przy opracowywaniu planu ogólnego gminy Sulęczyo uwzględniono ustalenia obowiązującego Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030 (PZPWP). Projekt ten pozostaje z nimi spójny.

Polityka zagospodarowania przestrzennego województwa zawarta w PZPWP została sformułowana w postaci celu strategicznego: OTWARTEJ POLICENTRYCZNEJ KONCENTRACJI, któremu podporządkowano cztery cele ogólne, określające stany docelowe przestrzeni w perspektywie roku 2030. Tymi celami są:

- wysoka jakość przestrzeni zamieszkania i pracy,
- konkurencyjna oraz wielofunkcyjna przestrzeń gospodarcza i bezpieczeństwo,
- zachowane zasoby i walory środowiska,
- uruchomione potencjały rozwojowe obszarów funkcjonalnych.

W PZPWP gmina Sulęczyo została zakwalifikowana do gmin progresji demograficznej lub braku większych zmian w dodatnim saldzie ludności (gmina o silnych tradycjach kaszubskich).

W odniesieniu do obszaru gminy Sulęczyo uwzględnione zostały – zgodnie z wytycznymi Zarządu Województwa Pomorskiego – zasady zagospodarowania przestrzennego, które mieszczą się w kompetencjach planu ogólnego, są to zasady:

- kształtowania zrównoważonej struktury funkcjonalno-przestrzennej sieci osadniczej poprzez przyjęcie hierarchii określającej rangę i wynikającą z niej rolę poszczególnych ośrodków, w tym Sulęczyo jako inne miejscowości o potencjale do rozwoju jako ośrodki krystalizujące sieć osadniczą na poziomie lokalnym;
- pierwszeństwa wykorzystania obszarów istniejącego zagospodarowania oraz ograniczania rozwoju osadnictwa na terenach otwartych;
- kształtowania zwartych przestrzennie jednostek osadniczych, minimalizująca terenochłonność oraz potrzeby związane z ich obsługą, ograniczająca ich negatywny wpływ na środowisko oraz sprzyjająca rozwijaniu więzi społecznych;
- etapowania kompleksowego rozwoju jednostek osadniczych dla konkretnej, docelowej liczby mieszkańców, dla której możliwe będzie zaprogramowanie i zapewnienie odpowiedniej obsługi, polegające na koordynacji rozwoju osadnictwa z realnymi możliwościami wypełnienia zaplanowanych struktur przestrzennych oraz rozbudowy istniejącej infrastruktury;
- zapewnienia odpowiedniej dostępności terenów mieszkaniowych do: podstawowych usług publicznych, transportu zbiorowego, przestrzeni publicznych, w tym otwartych;
- zapewnienia odpowiedniej dostępności terenów mieszkaniowych do infrastruktury technicznej (w szczególności do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz energetycznej), warunkującej poziom życia zgodny ze współczesnymi standardami cywilizacyjnymi;
- lokalizacji ponadlokalnych usług publicznych (w tym kształtowania sieci tych usług);
- zachowania i kształtowania spójności regionalnego systemu ekologicznego, w skład którego wchodzi istniejące obszary chronione oraz obszary potencjalne

do objęcia ochroną (cenne przyrodniczo), a także system płatów i korytarzy ekologicznych;

- kształtowania racjonalnej struktury przestrzennej sieci transportowej;
- bezwzględnego zachowania trwałości gruntów leśnych oraz naturalnych cieków i zbiorników wodnych w granicach korytarzy ekologicznych, przy zachowaniu ich dotychczasowego gospodarczego wykorzystania, z uwzględnieniem uzasadnionej potrzeby ich przeznaczenia na cele publiczne.

W planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego wyodrębniono następujące ustalenia odnoszące się do gminy Sulęcyno:

- zasada kształtowania ponadregionalnych i regionalnych tras rowerowych w tym:
 - międzyregionalna trasa rowerowa nr 12 (Trasa Zamków Polski Północnej): woj. kujawsko-pomorskie - Lalkowy (gm. Smętowo Graniczne) - Gniew - Gniew (m.) - Korzeniewo (gm. Kwidzyn) - Ryjewo - Biała Góra (gm. Sztum) - Sztumskie Pole (gm. Sztum) - Malbork - Malbork (m.) - Lichnowy - Tczew (m.) - Tczew - Starogard Gdański - Skarszewy - Skarszewy (m.) - Stara Kiszewa - Kościerzyna - Kościerzyna (m.) - Stężycza - **Sulęcyno** - Parchowo - Niezabyszewo (gm. Bytów) - Bytów (m.) - Lipnica - Konarzyny - Chojnice - Chojnice (m.) - Silno (gm. Chojnice) - woj. kujawsko-pomorskie oraz od Chojnice (m.) - Chojnice - Człuchów - Człuchów (m.) - Czarne - Czarne (m.) - woj. zachodniopomorskie,
 - międzyregionalna trasa rowerowa nr 15 (Trasa Pałaców i Zamków): woj. zachodniopomorskie - Warcino (gm. Kępice) - Kępice - Trzebielino - Kołczygłowy - Borzytuchom - Bytów - Bytów (m.) - Parchowo - Czarna Dąbrówka - Cewice - Nowa Wieś Lęborska - Lębork (m.) - Łęczyce - Choczewo - Lubiatowo (gm. Choczewo) - Białogóra (gm. Krokowa) - Puck - Puck (m.) - Wejherowo - Wejherowo (m.) - Szemud - Przodkowo - Kartuzy - Kartuzy (m.) - Stężycza - **Sulęcyno** - Parchowo,
 - regionalna trasa rowerowa nr 137 (Kaszubska Trasa Rowerowa): Żukowo (m.) - Przodkowo - Chmielno (odnoga) Kartuzy - Sierakowice - Ceromin (gm. Czarna Dąbrówka) - Pomysk (gm. Bytów) - Parchowo - **Sulęcyno** - Stężycza - Somonino - Żukowo - Żukowo (m.),
- budowa, rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych powyżej 2.000 RLM oraz budowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej wraz z budową układów tłocznych i modernizacją przepompowni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych powyżej 2.000 RLM w tym (...) **Sulęcyno (...)**,

Ponadto wskazano wykorzystanie turystyczne zasobów i walorów kulturowych regionu przez rozwój infrastruktury turystycznej w miejscowościach położonych na szlakach kulturowych: Szlak zabytków hydrotechniki: (...) **Sulęcyno (...)** oraz obejmowanie ochroną w formie parków kulturowych miejsc o wysokich i wyjątkowych wartościach, gdzie została zachowana historyczna struktura przestrzeni i szczególne walory przyrodniczo-

krajobrazowe (...) Węsiory (gm. Sulęczyno) - rezerwat archeologiczny, cmentarzysko kurhanowe z przełomu epoki brązu i żelaza (kultura wejherowskokrotoszyńska) z grobami skrzynkowymi i kurhanowymi oraz kręgami kamiennymi z poł. I-II w. n.e. (kultura grobów jamowych);

3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny (art. 13b pkt 3 lit. a).

Gmina Sulęczyno charakteryzuje się wyjątkowo bogatymi walorami przyrodniczymi, które znajdują odzwierciedlenie w licznych formach ochrony przyrody funkcjonujących na jej obszarze.

W granicach gminy Sulęczyno występują następujące formy ochrony przyrody:

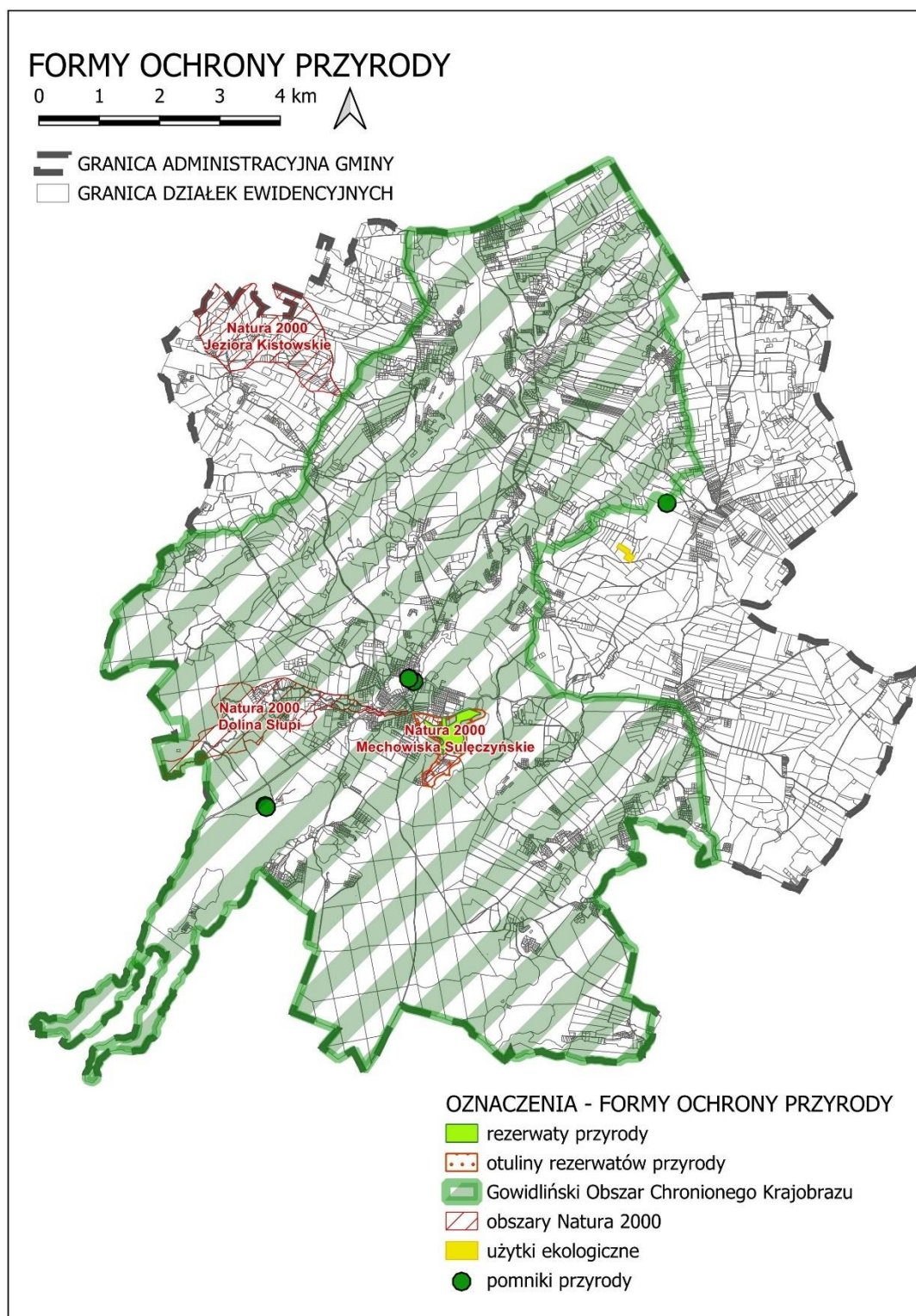
- 1) rezerwat przyrody „Mechowiska Sulęczyńskie” – znajdujący się w otoczeniu zwartej zabudowy wsi Sulęczyno, na południowy wschód od miejscowości (rezerwat przyrody „Mechowiska Sulęczyńskie” posiada także otulinę, która formalnie nie jest formą ochrony przyrody);
- 2) obszary Natura 2000 PLH:
 - a) Mechowiska Sulęczyńskie PLH220017 – w centralnej części gminy, o zbliżonym zasięgu do rezerwatu przyrody;
 - b) Jeziora Kistowskie PLH220097 – w północno zachodniej części gminy;
 - c) Dolina Słupi PLH220052 – w zachodniej części gminy, obejmująca dolinę Słupi poniżej Sulęcyna;
- 3) Gowidliński Obszar Chronionego Krajobrazu – obejmujący większą część gminy, poza fragmentami w północno zachodniej i wschodniej części;
- 4) użytek ekologiczny Żurawie Krzyki – na wschód od jeziora Węgorzyno;
- 5) pomniki przyrody.

Pozostałe, powierzchniowe formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t. j. Dz. U. 2024, poz. 1478) nie występują w granicach gminy Sulęczyno.

Tak rozbudowany system ochrony przyrody świadczy o wysokiej wartości przyrodniczej gminy i konieczności zachowania jej unikalnych zasobów środowiskowych.

Uwzględnienie licznych form ochrony przyrody na terenie gminy Sulęczyno miało istotny wpływ na ustalanie stref planistycznych w planie ogólnym gminy. Obecność obszarów chronionych – takich jak Rezerwat Przyrody – Mechowiska Sulęczyńskie, Gowidliński Obszar Chronionego Krajobrazu, obszary Natura 2000, a także użytki ekologiczne i pomniki przyrody – wymusiła konieczność zachowania zasad zrównoważonego rozwoju oraz ograniczenia możliwości intensywnego zagospodarowania przestrzennego.

Na poniższej rycinie przedstawiono schemat form ochrony przyrody w granicach administracyjnych gminy.



Ryc. 1 Schemat – formy ochrony przyrody.

Obszar rezerwatu przyrody „Mechowiska Sulęczyńskie” został w całości ujęty w strefie otwartej (**SO**), natomiast w jego otulinie wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (**SJ**), jednakże ograniczone wyłącznie do istniejącej zabudowy z możliwością jedynie jej nieznacznego uzupełnienia tam, gdzie pomiędzy zabudowanymi działkami pozostały jeszcze wolne przestrzenie. Pozostały obszar otuliny

utrzymano w strefie otwartej, w której wyklucza się możliwość lokalizowania nowej zabudowy, a w całej strefie **(SO)** — zarówno w granicach rezerwatu, jak i jego otuliny — nie dopuszczono realizacji funkcji dodatkowych, takich jak biogazownie, elektrownie słoneczne czy wiatrowe. Takie rozwiązania pozytywnie wpływają na ochronę przyrody, ponieważ ograniczają presję inwestycyjną, stabilizują warunki siedliskowe wrażliwych ekosystemów przyrodniczych, zmniejszają fragmentację krajobrazu oraz eliminują źródła potencjalnych zakłóceń środowiskowych, dzięki czemu zapewniają trwałość procesów przyrodniczych i utrzymanie wysokiej jakości środowiska w otoczeniu rezerwatu.

Gowidliński Obszar Chronionego Krajobrazu obejmuje znaczną część gminy, w tym miejscowość Sulęczyno, której rozwój jest niezbędny ze względu na pełnienie funkcji administracyjnych, usługowych i społecznych dla całej gminy, a także z uwagi na konieczność zapewnienia jej mieszkańcom dostępu do infrastruktury, miejsc pracy i usług publicznych. W związku z tym w obrębie Sulęczyna oraz w jego najbliższym otoczeniu, głównie wzdłuż drogi wojewódzkiej, dopuszczono tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej oraz liczne obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej, przy czym nowa zabudowa mieszkaniowa została przewidziana wyłącznie jako uzupełnienie istniejących struktur.

W miejscach występowania udokumentowanych złóż kruszywa wyznaczono strefy górnictwa **(SG)**, a na wniosek Lasów Państwowych dodatkową strefę **(26SG)** ustalono pomiędzy Sulęczynem a Węsiarami, gdzie planowane są badania geologiczne w kierunku poszukiwania złóż. W tych obszarach, obok funkcji górniczej, dopuszczono również lokalizację zieleni naturalnej, lasów i wód, natomiast przyszła eksploatacja będzie odbywała się na podstawie miejscowych planów i w uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. Ustalenie stref SG nie wskazuje zatem na konieczność eksploatacji złóż a jedynie dopuszcza takie działanie jako jedno z wielu zawartych w tym profilu. Część terenów w strefie **(SG)** przy drodze wojewódzkiej nr 228 przewiduje w profilu dodatkowym także funkcje produkcyjno-usługowe, co umożliwi po zakończeniu eksploatacji naturalne uzupełnienie istniejącej struktury usługowo-produkcyjnej.

Jednocześnie, aby zapewnić ochronę wartości krajobrazowych i przyrodniczych Obszaru Chronionego Krajobrazu, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną **(SJ)** przyjęto podwyższone wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej: odpowiednio minimum 40% w zwartej zabudowie i 50% poza nią dla stref **(SJ)** z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz z wyłączeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, a dla terenów **(SJ)** zakwalifikowanych jako obszary z zabudową rekreacji indywidualnej 60%, przy jednoczesnym ograniczeniu powierzchni zabudowy do 15% i wysokości do 8 m, co pozwoli na rozgęszczenie zabudowy i harmonijne wpisanie jej w krajobraz. W strefach zieleni i rekreacji **(SN)** ustalono jeszcze wyższe wskaźniki — 80–90% powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnie 10% zabudowy. Dodatkowo w obrębie obszaru chronionego unikano wyznaczania nowych zespołów zabudowy, zwłaszcza wzdłuż jezior i naturalnych zbiorników wodnych; tereny przeznaczone pod zabudowę wyodrębniano jedynie w istniejących strukturach, dopuszczając ich umiarkowane uzupełnienie. Obszary wokół jezior i doliny Słupi

pozostawiono zasadniczo w strefach otwartych lub, w uzasadnionych przypadkach, w strefach **(SN)**, a plan nie przewiduje legalizacji istniejącej, niezgodnej z prawem zabudowy poprzez włączanie jej do stref **(SJ)** lub **(SN)**. Tak przyjęte ustalenia pozytywnie wpływają na obszar przyrodniczo chroniony, ponieważ ograniczają presję inwestycyjną, zabezpieczają krajobraz przed nadmierną urbanizacją, minimalizują fragmentację siedlisk i utrzymują naturalny charakter brzegów jezior oraz ekosystemów dolinnych. W efekcie pozwalają na harmonijny rozwój miejscowości gminnej oraz pozostałych miejscowości i istniejących zespołów zabudowy w tym zespołów zabudowy rekreacyjnej przy jednoczesnym zachowaniu kluczowych walorów przyrodniczych i krajobrazowych, które stanowią podstawę funkcjonowania i atrakcyjności całego obszaru chronionego.

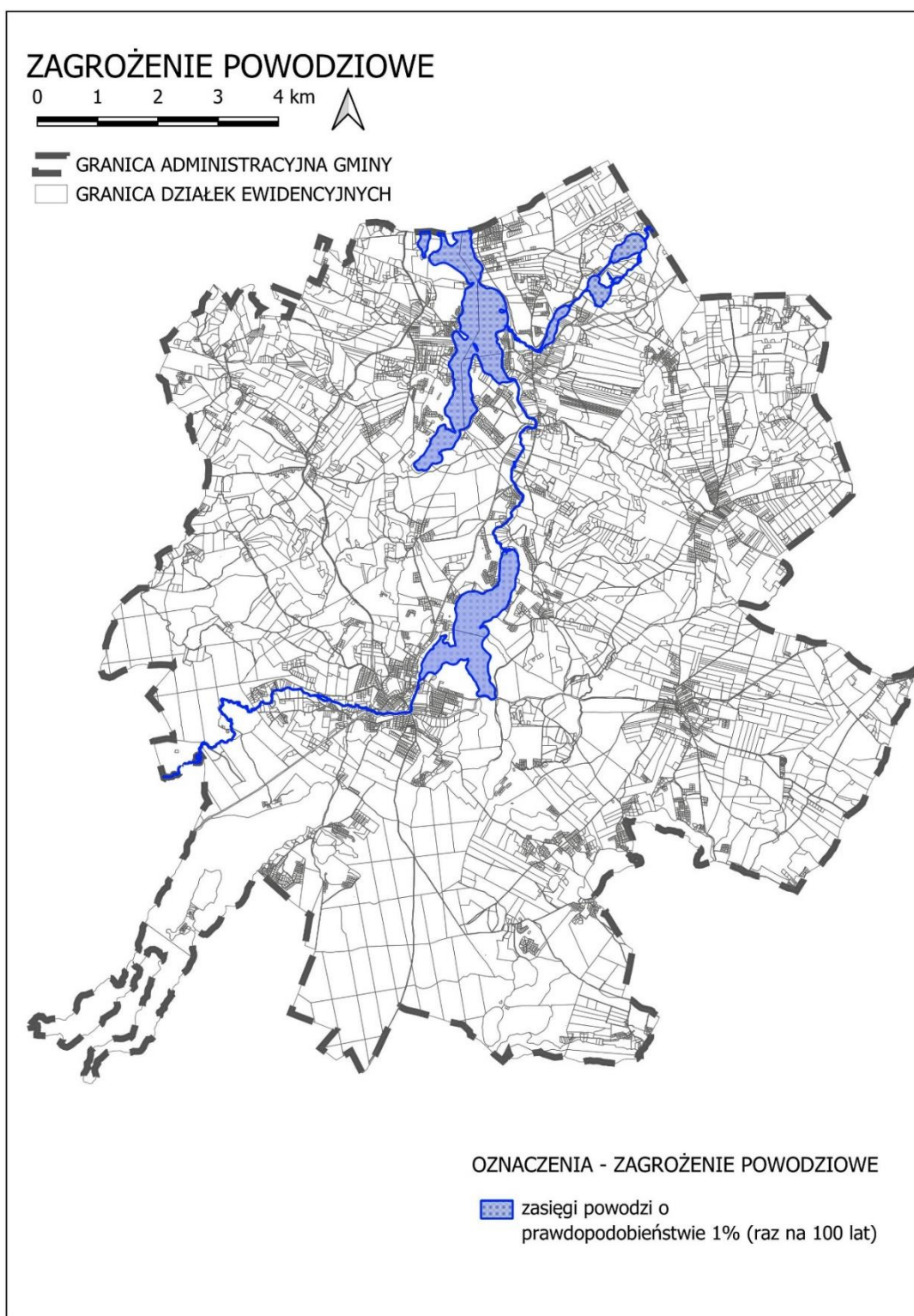
W obszarach Natura 2000 wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte **(SO)**, w których wykluczono możliwość realizacji elektrowni wiatrowych, słonecznych, geotermalnych, wodnych oraz biogazowni. Nieliczne tereny zaliczone do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną **(SJ)** oraz wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową **(SZ)** obejmują wyłącznie istniejące zespoły zabudowy wraz uzupełnieniem, koniecznym do zachowania spójności funkcjonalno-przestrzennej. W obszarach tych nie przewiduje się lokalizowania nowych większych struktur zabudowy. Ponadto nie wyznaczono żadnych stref usługowych **(SU)**, gospodarczych **(SP)** ani górniczych **(SG)**. Takie podejście pozytywnie wpływa na przedmiot ochrony, ponieważ ogranicza presję inwestycyjną, redukuje ryzyko fragmentacji siedlisk, chroni kluczowe procesy ekologiczne oraz minimalizuje potencjalne oddziaływania hałasowe, świetlne i zanieczyszczenia związane z działalnością przemysłową czy energetyczną. Utrzymanie dominacji stref otwartych sprzyja zachowaniu integralności i ciągłości siedlisk przyrodniczych oraz stabilności populacji gatunków będących podstawą wyznaczenia obszarów Natura 2000, gwarantując długofalową skuteczność ich ochrony.

4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału (art. 13b lit. b).

Część obszaru gminy Sulęcino, głównie w sąsiedztwie terenów położonych wzdłuż doliny rzeki Słupi oraz największych jezior Gowidlińskie i Węgorzyno, została ujęta na mapach zagrożenia i ryzyka powodziowego opracowanych przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej (obecnie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie). Na pozostałym obszarze gminy nie odnotowano zagrożenia powodziowego lub tereny te nie zostały uwzględnione w opracowanych mapach zagrożenia powodziowego. Zasięg terenów zagrożenia powodziowego 1% przedstawiono na poniższej rycinie.

W planie ogólnym tereny zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% obejmują przede wszystkim akweny jezior oraz koryto rzeki Słupi, dla których ustalono strefy otwarte **(SO)**. Niewielkie fragmenty kilku stref planistycznych dopuszczających lokalizację zabudowy nachodzą na obszary szczególnego zagrożenia powodzią, jednak w tych strefach przewidziano profile dodatkowe, które – obok zabudowy – dopuszczają również zieleń naturalną, lasy i wody. Strefy wyznaczono w taki sposób, aby obejmowały całe działki geodezyjne, co ma charakter porządkujący i techniczny, a nie inwestycyjny. W przyszłości szczegółowa lokalizacja poszczególnych funkcji zostanie doprecyzowana w planach miejscowych, które będą musiały

uwzględniać uwarunkowania powodziowe oraz przepisy Prawa wodnego. Z tego względu obecne ustalenia nie wpływają negatywnie na obszary zagrożone powodzią, gdyż nie przesądzają o realizacji zabudowy w strefach ryzyka, pozostawiają szerokie możliwości zachowania ich jako terenów otwartych, a dalsze etapy planistyczne zapewnią pełną ochronę przed potencjalnymi konfliktami przestrzennymi i środowiskowymi.



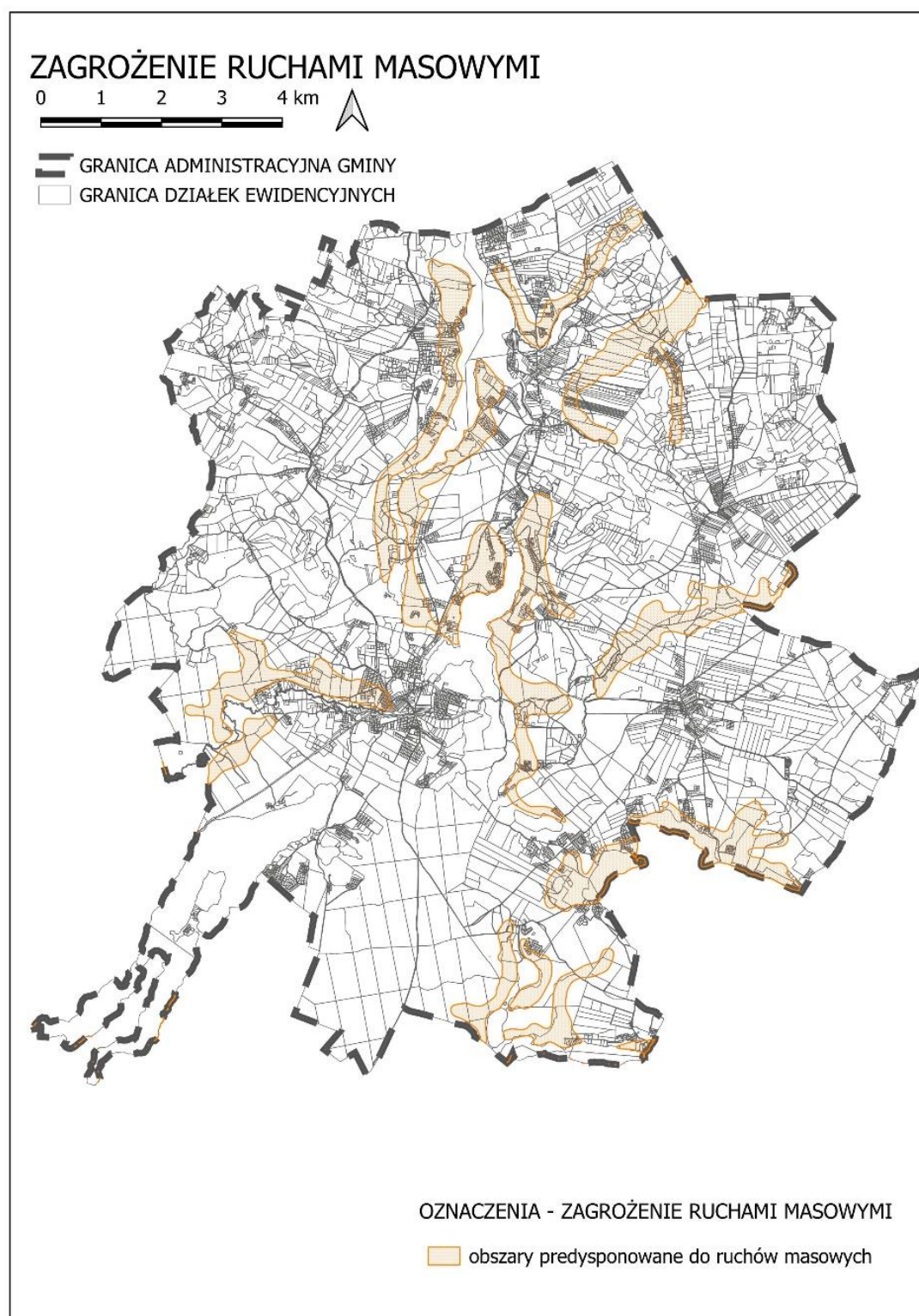
Ryc. 2 Schemat – zagrożenie powodziowe.

5. Obszary gruntów zmeliorowanych (art. 13b pkt 3 lit. c).

W obszarze gminy Sulęczyno występuje rzeka Słupią, która zbiera wodę z obszarów przyległych. Poza ww. rzeką w granicach gminy Sulęczyno występują mniejsze cieki, które znajdują ujścia w zbiornikach wodnych oraz zmeliorowane obszary łąk w obniżeniach terenu, głównie w sąsiedztwie jezior. Tereny te w znacznej przewadze zostały ujęte w strefie otwartej (**SO**) oraz zieleni naturalnej (**SN**).

6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy (art. 13b lit. d).

Według „Rejestracji i inwentaryzacji naturalnych zagrożeń geologicznych” na obszarze opracowania nie odnotowano zarejestrowanych osuwisk. Dane Państwowego Instytutu Geologicznego wskazują jedynie, że w strefach zboczowych rynien polodowcowych na terenie gminy Sulęczyno występują obszary predysponowane do ruchów masowych, jednak informacje te mają charakter poglądowy i, zgodnie z zaleceniami PiG, nie powinny być wykorzystywane przy sporządzaniu planów zagospodarowania przestrzennego. Obszary predysponowane do ruchów masowych zostały ukazane na poniższej rycinie.



Ryc. 3 Schemat – zagrożenie ruchami masowymi.

7. Strefy ochronne ujęć wody (art. 13b pkt 3 lit. e).

Gmina Sulęcino leży poza zasięgiem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych, a użytkowe poziomy wodonośne występują w utworach czwartorzędowych. Zgodnie z „Programem ochrony środowiska dla gminy Sulęcino na lata 2018–2021 z

perspektywą 2022–2025” na terenie gminy funkcjonują ujęcia wody we wsiach: Sulęczyno, Kistowo, Widna Góra, Żakowo, Mściszewice, Bukowa Góra i Węsiory.

Gminne ujęcia wód podziemnych posiadają wyznaczone strefy ochrony bezpośredniej, w których obowiązują zasady gospodarowania określone w decyzjach ustanawiających te strefy lub w pozwoleniach wodnoprawnych. Tereny te są ogrodzone i wyłączone z jakiejkolwiek działalności niezwiązanej z ujmowaniem wód, zgodnie z ustawą Prawo wodne z 20 lipca 2017 r. (t.j. Dz.U. 2024, poz. 1087).

Wyznaczone strefy planistyczne, z uwagi na dopuszczenie profili dodatkowych takich jak zieleń naturalna, lasy czy wody, nie będą oddziaływać na strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody pozwalając na zachowanie ich części bez możliwości zabudowy. Strefy ochrony bezpośredniej są formalnie wyodrębnione i objęte rygorami prawnymi wynikającymi z decyzji ochronnych oraz przepisów Prawa wodnego. Oznacza to, że działalność niezgodna z zasadami jest wykluczona, co skutecznie chroni ujęcia przed potencjalnym zagrożeniem.

8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych (art. 13b pkt 3 lit. f).

Obszary ochronne to obszary wyznaczone wokół zbiorników wód śródlądowych, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wód. Celem jest ochrona zasobów tych wód przed degradacją. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych wyznacza wojewoda w drodze aktu prawa miejscowego. Dla gminy Sulęczyno nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami (art. 13b pkt 3 lit. g).

W obszarze opracowania planu ogólnego w granicach części z udokumentowanych złóż surowców ustanowiono tereny i obszary górnicze. W obszarach tych wyznaczono strefy górnictwa (**SG**), obejmujące tereny i obszary górnicze, obszary udokumentowanych złóż surowców oraz tereny przyległe. Strefy te zostały określone w taki sposób, aby uwzględniały całe działki geodezyjne, co zapewnia przejrzystość planistyczną i minimalizuje konflikty z innymi funkcjami terenowymi. W ramach tych terenów dopuszcza się również realizację funkcji towarzyszących, takich jak zieleń naturalna, lasy czy wody, co pozwala na utrzymanie częściowego pokrycia roślinnego i ochronę lokalnych ekosystemów w trakcie eksploatacji górniczej. Docelowa eksploatacja i sposób zagospodarowania tych terenów jest i będzie regulowany przez miejscowe plany zagospodarowania.

10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji (art. 13b pkt 3 lit. h).

W granicach gminy Sulęczyno występują liczne tereny udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego, które stanowią istotne zasoby surowcowe dla potrzeb budownictwa i infrastruktury. Co do zasady wyznaczono w tych rejonach strefy górnictwa (**SG**) co pozwoli na planowanie eksploatacji, która winna odbywać się w sposób uporządkowany, ograniczający niekontrolowane działania i konflikt z innymi funkcjami w tym chronionymi przyrodniczo – stąd dla stref górnictwa przeznaczono generalnie całe działki geodezyjne (nie zaś tylko fragmenty w obszarze udokumentowanych złóż). Jednocześnie ustalenia planistyczne w danych strefach górnictwa przewidują możliwość zachowania funkcji przyrodniczych, w tym lasów, wód

i terenów zieleni naturalnej, co ogranicza negatywny wpływ eksploatacji na krajobraz i lokalne ekosystemy. Dzięki temu eksploatacja kruszywa może odbywać się w sposób bezpieczny i zrównoważony, przy jednoczesnym zachowaniu wartości przyrodniczych gminy. Docelowa eksploatacja i sposób zagospodarowania tych terenów jest i będzie regulowany przez miejscowe plany zagospodarowania. Wyznaczenie strefy górnictwa **(SG)** dopuszcza wydobycie kruszywa naturalnego – nie jest to natomiast obligatoryjne. Wyjątkiem od zasady wyznaczania stref górnictwa **(SG)** w terenach z udokumentowanymi złożami kruszyw naturalnych jest złoż kruszywa naturalnego w obrębie rezerwatu przyrody „Mechowiska Sulęczyńskie”. W tym obszarze ustalono strefę otwartą **(91SO)**, co wynika z konieczności ochrony wartości przyrodniczych rezerwatu, w tym unikalnych ekosystemów, siedlisk, chronionych gatunków roślin i zwierząt oraz integralności krajobrazu. Dopuszczenie wydobycia w tym rejonie mogłoby prowadzić do nieodwracalnej degradacji siedlisk, fragmentacji ekosystemów i naruszenia ciągłości procesów przyrodniczych, dlatego wprowadzenie strefy otwartej w tym miejscu jest uzasadnione z punktu widzenia ochrony przyrody.

W obszarze miejscowości Sulęcyno część terenów z udokumentowanymi złożami kruszyw została objęta strefami usługowymi **(31SU i 42SU)**. Jeden z tych terenów został już wyeksploatowany, natomiast dla drugiego przewidziano czasową eksploatację, która będzie szczegółowo regulowana w opracowywanym planie miejscowym. Nie dopuszczanie eksploatacji jest zasadne, ponieważ tereny sąsiednie mają charakter mieszkalny i usługowy. Wprowadzenie wydobycia w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mogłoby powodować negatywne skutki, takie jak hałas, pylenie, wzrost ruchu ciężkiego transportu, ograniczenie komfortu życia mieszkańców oraz obniżenie atrakcyjności terenów usługowych. Zachowanie obecnego stanu lub regulowana, czasowa eksploatacja zapewnia bezpieczne i zrównoważone użytkowanie terenów, minimalizując konflikty funkcjonalne i chroniąc warunki życia mieszkańców.

Dodatkowo wyznaczono kilka stref górnictwa w obszarach, w których na dzień sporządzania planu ogólnego nie stwierdzono udokumentowanych złóż kruszyw. Dotyczy to terenów o symbolach **29SG, 27SG, 26SG, 28SG** oraz **3SG**, które zostały zawnioskowane przez inwestorów oraz Lasy Państwowe. Planowane są na nich działania poszukiwawcze, a wpisanie ich w strefę **(SG)** ma znaczenie wyłącznie w przypadku późniejszego udokumentowania złóż. Jednocześnie we wszystkich tych terenach dopuszczono profile dodatkowe, obejmujące tereny zieleni naturalnej, lasów i wód. W związku z tym, jeśli złoża nie zostaną udokumentowane, tereny te pozostaną w dotychczasowym przeznaczeniu, bez zmian w użytkowaniu.

Na poniższej rycinie pokazano tereny i obszary górnicze oraz tereny udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego.



Ryc. 4 Schemat – potencjał surowcowy.

11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej (art. 13b pkt. 3 lit. i).

W granicach gminy Sulęcyno nie występują obszary uzdrowisk i obszary ochrony uzdrowiskowej.

12. Zabytki objęte formami ochrony oraz dobra kultury współczesnej (art.13b pkt 3 lit. j).

Gmina Sulęczyńno wyróżnia się nie tylko wyjątkowymi walorami przyrodniczymi, lecz także bogatym dziedzictwem kulturowym związanym z Kaszubami. Świadczą o tym liczne zabytki zarówno materialne, jak i niematerialne.

Istotnym obiektem zabytkowym jest Kościół Świętej Trójcy, którego dzieje sięgają XVII wieku; obecna, neogotycka świątynia została wzniesiona w 1874 roku. Kościół wraz z terenem wokół został wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego z nr 1762 z dnia 14.10.2005. Obszar ten obejmujący dz. nr 219 w obrębie Sulęczyńno został ujęty w strefie **4SU** (strefa usługowa). Dla tego obszaru nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Docelowo ochrona zabytku zostanie określona wraz z dopuszczalnymi parametrami i wskaźnikami na etapie przyszłego uchwalenia planu miejscowego. Plan ogólny wyodrębnił ten obszar w osobnej strefie w celu ułatwienia działań ochronnych.

Kolejnym, ważnym zabytkiem Sulęczyńna jest Dwór Łaszewskich położony nad jeziorem Węgorzyno. Wzniesiony w 1704 roku, obecnie pełni funkcję kompleksu hotelowo-restauracyjnego „Leśny Dwór”. Obszar dworu jak i tereny w otoczeniu są chronione na podstawie obowiązujących planów miejscowych. Ustalenia planu ogólnego uwzględniają funkcję oraz maksymalne parametry i wskaźniki przyjęte w tych planach dla poszczególnych ustalonych stref o symbolach **10SU, 44SN, 37SJ, 15SU**.

Ponadto w wojewódzkiej ewidencji zabytków znajduje się 31 obiektów, w tym m.in. młyn, domy mieszkalne, zabudowania gospodarskie, kościoły, kapliczki oraz cmentarze. Z kolei gminna ewidencja obejmuje 124 obiekty.

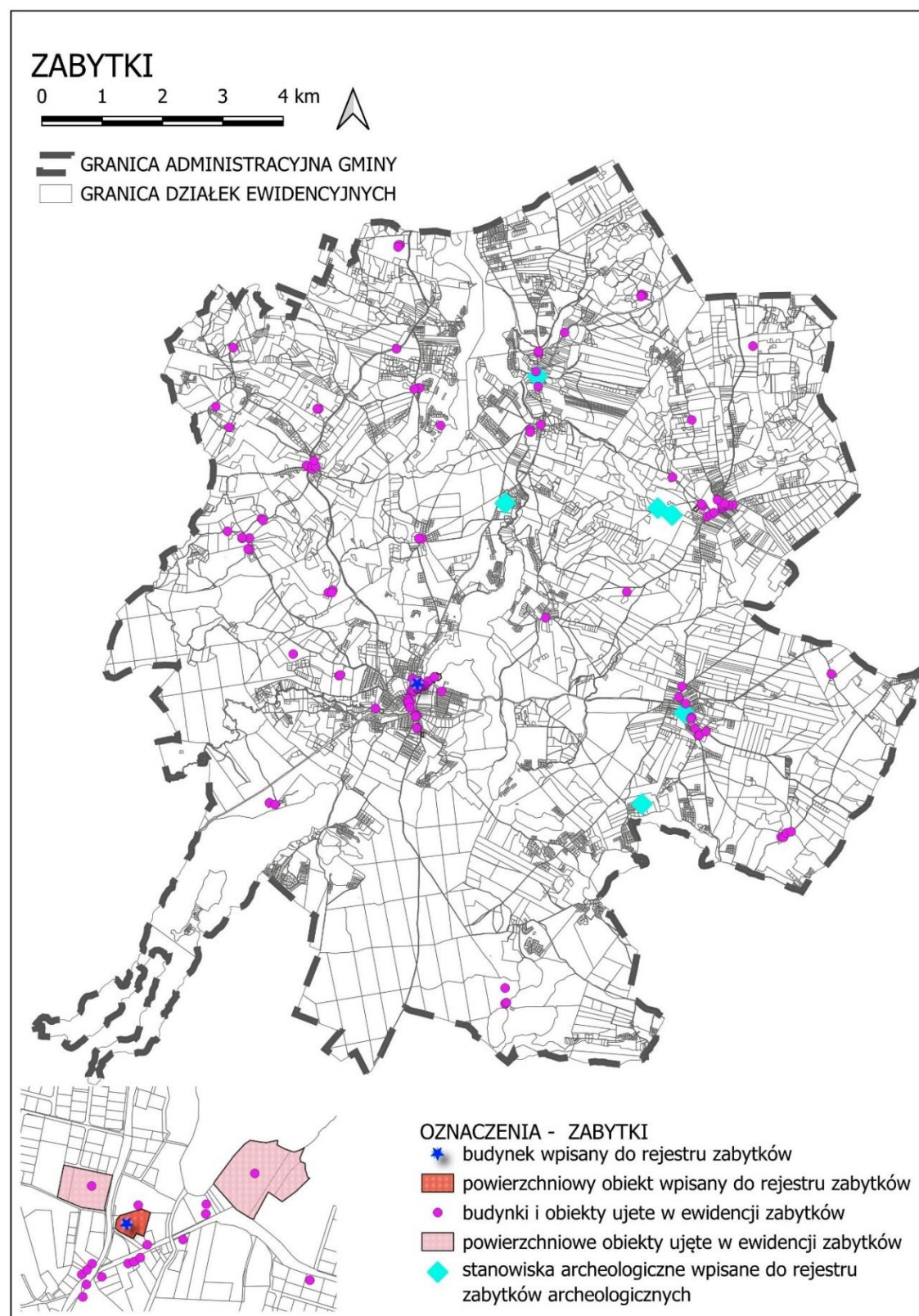
Teren zabytkowego cmentarza objęty został odrębną strefą o symbolu 4SC. Budynki znajdujące się w ewidencji zabytków generalnie zostały objęte strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefami wielofunkcyjnymi z zabudową zagrodową (SZ). Maksymalne parametry i wskaźniki ustalono w korelacji do usytuowania budynków oraz ich otoczeniu w rozróżnieniu na obszary zwartej zabudowy centrów miejscowości (gdzie dopuszczono wyższe wskaźniki powierzchni zabudowy i niższe wskaźniki terenów biologicznie czynnych) oraz obszary otwarte o znacznie mniejszej intensywności gdzie ustalono znacznie niższy udział powierzchni zabudowy oraz wyższy udział powierzchni biologicznie czynnej. Dla terenów z obowiązującymi planami miejscowymi parametry i wskaźniki ustalono wg maksymalnych wskaźników zawartych w tych planach.

Ważną część dziedzictwa stanowią również stanowiska archeologiczne – łącznie zainwentaryzowano ich 102, wśród których znajdują się cmentarzyska, osady oraz grodziska. Część tych obiektów zostało wpisanych do rejestru zabytków archeologicznych. Dla stanowisk tych, w zależności od stopnia zainwestowania oraz usytuowania ustalono różne strefy planistyczne w tym:

- dla zabudowanych obszarów miejscowości 278SJ (Węsiory) i 4SI, 482SJ i 481SJ (Podjazzy) – z uwagi na istniejące zainwestowanie konieczne było ustalenie stref dopuszczających zabudowę,

- dla obszarów przestrzeni otwartej ustalono strefy 91SO i 60SO co umożliwi zachowanie dotychczasowego przeznaczenia terenu i nie ingerowanie w podłoże,
- dla terenu leśnego usytuowanego na zachód od zabudowań miejscowości Mściszewice ustalono strefę 29SG (strefę górnictwa) – strefa została ustalona na wniosek Lasów Państwowych z uwagi na działania poszukiwawcze związane z lokalizacją nowych terenów złóż kruszyw naturalnych. Nie mniej należy zaznaczyć że w strefie tej oprócz profilu podstawowego – terenu górnictwa i wydobywania dopuszczono również profile dodatkowe: zieleni naturalnej, lasu, wód. Szczegółowe rozgraniczenie funkcji w obszarze całego terenu nastąpi na etapie opracowania planu miejscowego i umożliwi ustalenie dla terenów zabytku archeologicznego funkcji umożliwiającej jego ochronę.

Na poniższym schemacie pokazano lokalizację najważniejszych obiektów zabytkowych gminy Sulęcyno.



Ryc. 5 Schemat – zabytki.

13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne (art. 13b pkt 3 lit. k).

W obszarze gminy Sulęczyno nie ustanowiono żadnego pomnika zagłady ani nie wyznaczono stref ochronnych z nim związanych.

14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne (art. 13b pkt 3 lit. l).

Zgodnie z ustawą *Prawo geodezyjne i kartograficzne*, tereny zamknięte to obszary o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa. Są one wyznaczane decyzjami właściwych ministrów lub kierowników urzędów centralnych, w których określa się również ich granice. Na terenie gminy Sulęczyno nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne.

15. Obszary ograniczonego użytkowania (art. 13b pkt 3 lit. m).

Obszar ograniczonego użytkowania jest obowiązkowo tworzony w sytuacji, gdy nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych. W obszarze gminy Sulęczyno nie ustanowiono dotychczas żadnych obszarów ograniczonego użytkowania.

16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji (art. 13b pkt 3 lit. n).

W obszarze Gminy Sulęczyno nie zidentyfikowano obszarów wymagających rekultywacji, remediacji, przekształceń ani rehabilitacji środowiskowej lub przestrzennej w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na obszarze gminy nie występują tereny zdegradowane, przemysłowe ani zanieczyszczone w stopniu wymagającym działań naprawczych lub środowiskowego oczyszczenia. Brak również przestrzeni zurbanizowanych o cechach degradacji przestrzennej lub funkcjonalnej, które kwalifikowałyby się do objęcia specjalnymi działaniami planistycznymi w tym zakresie.

Na terenie gminy Sulęczyno eksploatacja kruszywa prowadzona jest jedynie na nielicznych, niewielkich obszarach. Po zakończeniu wydobycia wdrażane są sukcesywne działania rekultywacyjne, dzięki czemu negatywny wpływ tych terenów na krajobraz i otoczenie pozostaje ograniczony.

W związku z tym w projekcie planu ogólnego nie było zasadne wyznaczanie obszarów rekultywacji, przekształceń, remediacji ani rehabilitacji.

17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji (art. 13b pkt 3 lit. o).

Obszar zdegradowany to teren, który cechuje się koncentracją negatywnych zjawisk społecznych, gospodarczych, środowiskowych lub przestrzenno-funkcjonalnych, co powoduje, że znajduje się w stanie kryzysowym. W obszarze gminy Sulęczyno dotychczas nie wyznaczono żadnych obszarów zdegradowanych.

Obszar rewitalizacji natomiast to część obszaru zdegradowanego, na którym planuje się przeprowadzić działania rewitalizacyjne ze względu na jego istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego. Obszar rewitalizacji charakteryzuje się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk społecznych, gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych i technicznych. W obszarze gminy Sulęczyno dotychczas nie wyznaczono żadnego obszaru rewitalizacji.

18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją (art. 13b pkt 3 lit. p).

Obszar cichy w aglomeracji to obszar, na którym nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem hałasu zaś obszar cichy poza aglomeracją to obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej.

W obszarze gminy Sulęczyno nie wyznaczono dotychczas obszarów cichych w aglomeracji ani poza aglomeracją.

19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne (art. 13b pkt 3 lit. q).

W obszarze gminy Sulęczyno nie występują kompleksy gleb o klasach bonitacyjnych I-III, charakteryzujących się najwyższą przydatnością rolniczą.

20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (art. 13b pkt 3 lit. r).

Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej to zakłady, w których znajdują się substancje niebezpieczne w ilościach przekraczających określone progowe wartości, co stwarza zagrożenie dla ludzi i środowiska w razie awarii.

W obszarze gminy Sulęczyno nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego (art. 13b pkt 3 lit. s).

Pasem nadbrzeżnym jest obszar lądowy przyległy do brzegu morskiego. W skład pasa nadbrzeżnego wchodzi:

- pas techniczny – stanowiący strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu; jest on obszarem przeznaczonym do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska;
- pas ochronny – obejmujący obszar, w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego.

W obszarze Gminy Sulęczyno nie występują obszary pasa nadbrzeżnego w tym pasa technicznego ani pasa ochronnego.

22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu (art. 13b pkt 4).

22.1 Infrastruktura społeczna

Infrastruktura społeczna w gminie Sulęczyno obejmuje instytucje i usługi, które mają na celu zaspokojenie potrzeb mieszkańców w różnych obszarach, takich jak edukacja, kultura, opieka społeczna i zdrowie. W obszarze gminy do strefy usługowej oznaczonej symbolem (SU) oraz strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), w której profil podstawowy również zawiera usługi, zakwalifikowano najważniejsze jednostki organizacyjne w tym:

- 5 szkół podstawowych (w tym największe szkoły w Sulęczynie i Węsiorach) oraz 3 przedszkola samorządowe, a także oddziały przedszkolne przy szkołach podstawowych,
- Urząd Gminy w Sulęczynie,
- Gminny Ośrodek Zdrowia,
- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej,
- Gminny Ośrodek Kultury oraz Gminna Biblioteka Publiczna.

Ponadto w strefie (SJ) lub (SU) znalazły się świetlice wiejskie, kościoły (w tym w Sulęczynie i w Mściszewicach), Ochotnicza Straż Pożarna w Sulęczynie oraz obiekty OSP w innych miejscowościach. Wszystkie, powyższe obiekty są istniejące. W planie ogólnym nie zaplanowano żadnych nowych terenów dla lokalizacji funkcji publicznych – gmina nie posiada takich planów.

Ponadto w obszarze gminy są zlokalizowane obiekty sportowo-rekreacyjne oraz boiska (np. „ORLIK”), organizowane przez GOK lub inne jednostki służące do rekreacji i sportu. Obiekty tego typu zostały w planie ogólnym zakwalifikowane do strefy (SU) lub zieleni i rekreacji (SN). Strefą (SN) objęto również istniejące kąpieliska gminne w tym nad jeziorem Węgorzyno (przy drodze wojewódzkiej).

22.2 Infrastruktura transportowa

Powiązania gminy Sulęczyno z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi wojewódzkie. Przez teren gminy przebiega droga wojewódzka DW 228, stanowiąca podstawowy ciąg komunikacyjny prowadzący m.in. w kierunku Klukowej Huty i Parchowskiego Młyna. Istotnym elementem układu drogowego jest także odcinek drogi wojewódzkiej DW 214, łączący m.in. Skoczkowo i Mściszewice, dzięki któremu gmina posiada dobre powiązania z sąsiednimi obszarami. Obie drogi zostały w planie ogólnym objęte strefą komunikacyjną (SK) z uwzględnieniem własności oraz zasięgu gruntów drogowych.

Uzupełnieniem sieci wojewódzkiej są drogi powiatowe, które odgrywają kluczową rolę w obsłudze poszczególnych miejscowości. Do najważniejszych należą: droga powiatowa 1912G, łącząca Gowidlino z Sulęczynem; droga 1913G, zapewniająca połączenie Sulęczyna z Kołodziejami; droga 1931G, prowadząca przez Węsiory i Gostomie w kierunku Kościerzyny; oraz droga 1934G, która łączy Tuchlino, Sulęczyno i Lipusz, a następnie kieruje się w stronę Skoczkowa. Drogi powiatowe zostały generalnie objęte strefami infrastrukturalnymi (SI) z profilem podstawowym obejmującym tereny komunikacji.

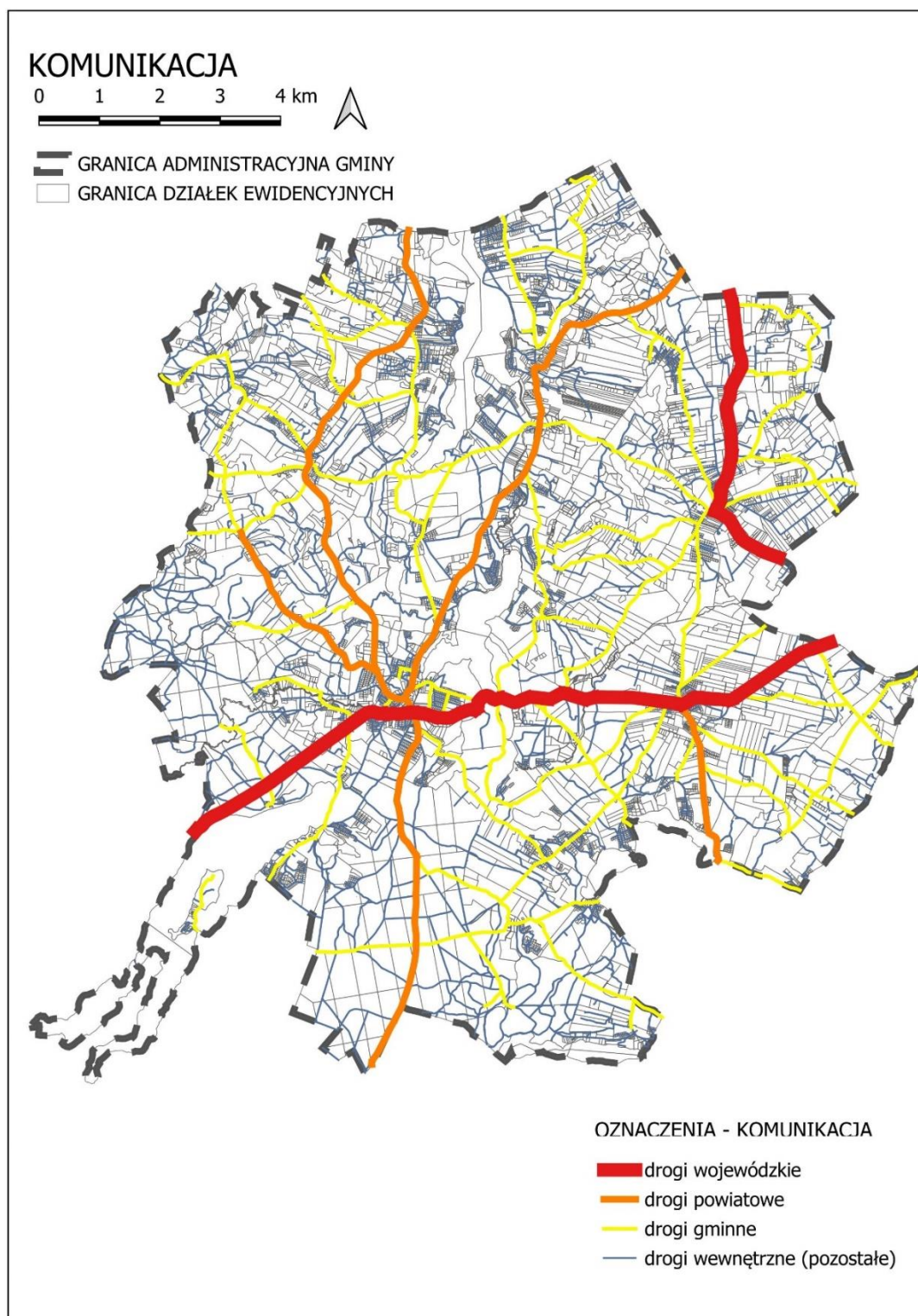
Drogi wojewódzkie i powiatowe stanowią główny system komunikacyjny gminy Sulęczyno, ponieważ pełnią kluczową funkcję w obsłudze ruchu o znaczeniu ponadlokalnym oraz lokalnym, a jednocześnie zapewniają powiązania transportowe niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy. Drogi wojewódzkie obsługują przede wszystkim ruch tranzytowy i regionalny, łącząc gminę z większymi ośrodkami miejskimi i siecią transportową wyższego rzędu. Z kolei drogi powiatowe tworzą zasadniczy układ powiązań między miejscowościami wewnątrz gminy oraz umożliwiają dojazd do dróg wojewódzkich i krajowych, stanowiąc tym samym szkielet komunikacji lokalnej.

Zakwalifikowanie dróg wojewódzkich do strefy planistycznej **SK (strefa komunikacji)** jest zasadne, ponieważ strefa ta obejmuje obszary infrastruktury transportowej o strategicznym znaczeniu dla obsługi ruchu publicznego. Drogi wojewódzkie pełnią funkcję podstawowych korytarzy transportowych, wymagających odpowiedniego zabezpieczenia przestrzeni pod rozwój infrastruktury drogowej, urządzeń technicznych, odwodnienia oraz elementów bezpieczeństwa ruchu. Ich rola wykracza poza potrzeby lokalne – determinują rozwój układu transportowego w skali regionu. Dlatego w planowaniu przestrzennym muszą zostać objęte strefą zapewniającą priorytetową ochronę i utrzymanie ich funkcji.

Natomiast drogi powiatowe, choć bardzo istotne dla codziennej mobilności mieszkańców, mają rangę niższą niż drogi wojewódzkie i obsługują głównie ruch lokalny. Z tego powodu ich kwalifikacja do strefy infrastrukturalnej z profilem podstawowym – komunikacja **(SI)** jest uzasadniona. Strefa **(SI)** umożliwia zabezpieczenie przestrzeni dla infrastruktury transportowej o znaczeniu lokalnym, ale nie wymaga tak wysokiego stopnia ograniczeń i ochrony jak strefa **(SK)**. Drogi powiatowe łączą wsie, umożliwiają dostęp do usług publicznych, terenów mieszkaniowych i gospodarczych, dlatego powinny być objęte strefą, która zapewnia możliwość modernizacji, przebudowy i rozwoju, ale jednocześnie pozostawia większą elastyczność zagospodarowania w ich otoczeniu niż w przypadku dróg wojewódzkich. Rozdzielenie stref umożliwia odwzorowanie hierarchii sieci drogowej w dokumentach planistycznych oraz dostosowanie narzędzi planowania przestrzennego do rzeczywistych potrzeb i funkcji poszczególnych kategorii dróg.

Uzupełnieniem głównego systemu komunikacyjnego gminy są liczne drogi gminne dojazdowe i wewnętrzne, które obsługują lokalny ruch, zapewniając dojazd do zabudowy mieszkaniowej, terenów rolniczych i rekreacyjnych oraz stanowią sieć uzupełniającą w stosunku do dróg wyższego rzędu. Dzięki nim poszczególne wsie i osiedla mają zapewnioną podstawową dostępność transportową. Nie zostały one wyodrębnione jako samodzielne strefy komunikacyjne – włączono je do pozostałych wydzielonych stref planistycznych, które w profilu podstawowym mają tereny komunikacji. Szczegółowy układ i przebieg dróg powinny być określone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przez obszar gminy Sulęcyno nie przebiega żadna linia kolejowa.



Ryc. 6 Schemat - komunikacja

22.3 Infrastruktura techniczna, w tym odnawialne źródła energii (OZE)

1) Zaopatrzenie w wodę

Gmina Sulęczyńno zaopatrywana jest wodę z 7 ujęć wody wyposażonych w stacje uzdatniania wody. Oprócz tych ujęć, dla terenów rozproszonej zabudowy w szczególności zabudowy zagrodowej oraz niewielkich kształtujących się zespołów zabudowy rekreacyjnej i mieszkaniowej, oderwanych od zwartych struktur miejscowości występują ujęcia indywidualne, obsługujące pojedyncze gospodarstwa domowe lub niewielkie zespoły. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego obecnie na terenie gminy do sieci wodociągowej przyłączonych jest ponad 94% mieszkańców.

W obszarze gminy nie ma istniejących oraz planowanych obiektów i urządzeń, wymagających wyznaczenia terenów wodociągów o powierzchniach przekraczających 5000 m², zatem nie wydzielono odrębnych stref infrastrukturalnych SI. Infrastruktura wodociągowa może być realizowana w każdej strefie planistycznej.

Wyznaczanie nowych działek dla inwestycji w strefie (SJ) (w szczególności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) wytyczano głównie w obszarze z istniejącym lub możliwym dostępem do gminnej sieci wodociągowej.

2) Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków

Na terenie gminy funkcjonuje zbiorczy system kanalizacji sanitarnej obsługujący głównie zwartą zabudowę mieszkaniową i letniskową. Wyznaczona aglomeracja ściekowa obejmuje największe miejscowości i została ujęta w Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych. System obsługuje gminna oczyszczalnia ścieków w Sulęczyńnie, której przepustowość pozwala na przyjęcie ścieków z całej gminy. Oczyszczone ścieki spełniają wymagania pozwolenia wodnoprawnego oraz obowiązujących norm krajowych i unijnych. Dla oczyszczalni ścieków ustalono strefę infrastrukturalną (SI).

Poziom skanalizowania aglomeracji przekracza 98%, co jest zgodne z wymogami KPOŚK.

Niewielkie skupiska zabudowy pozostałych miejscowości oraz zespoły zabudowy rekreacyjnej położone peryferyjnie względem głównych magistrali sieci kanalizacyjnej jak również rozproszona zabudowa zagrodowa posiadają w znacznej przewadze indywidualne systemy odprowadzenia ścieków w tym do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków.

W obszarze gminy są zlokalizowane liczne przepompownie, które zakwalifikowano do różnych stref planistycznych, gdyż infrastruktura kanalizacyjna może być realizowana w każdej z nich.

Wyznaczanie nowych działek dla inwestycji w strefie SJ (w szczególności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) wytyczano głównie w obszarze z istniejącym lub możliwym dostępem do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

3) Odprowadzanie wód opadowych, regulacja stosunków wodnych

Gmina Sulęczyńno to gmina wiejska, w której budowa kanalizacji deszczowej nie jest zasadna ze względu na mniejszą gęstość zabudowy i większe możliwości odprowadzania wody deszczowej na własnych posesjach, np. poprzez rozsączanie lub wykorzystanie do nawadniania. Nie występują zatem obszary konieczne dla wyznaczenia strefy infrastrukturalnej. Wody opadowe z obszarów zabudowanych

kierowane są do lokalnych odbiorników, skąd ostatecznie trafiają do jezior i rzek w obszarze gminy.

4) Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów

W gminie Sulęczyno usuwanie i unieszkodliwianie odpadów odbywa się poprzez odbiór i transport odpadów do Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych w Kłodnie (PSZOK), który objęto strefą gospodarczą (**SP**). Obszar PSZOK ma powierzchnię mniejszą niż 5000m² stąd nie wystąpiła konieczność wytyczania dla niego strefy infrastrukturalnej (**SI**). Ponadto dla terenu PSZOK jak i terenów sąsiednich jest opracowywany obecnie plan miejscowy, która nie przewiduje dla tej funkcji obszaru większego niż 0,5 ha.

Generalnie odbiór odpadów odbywa się za pośrednictwem firm zewnętrznych. Gmina Sulęczyno odpowiada za ustawowy odbiór odpadów komunalnych, co realizuje firma Elwoz Eco Sp. z o.o. na podstawie umowy o świadczenie usług. System gospodarki odpadami obejmuje wszystkie zamieszkałe nieruchomości — odpady są segregowane na frakcje zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zebrane odpady trafiają do składowiska w Chlewnicy. Składowisko w Chlewnicy to regionalna instalacja przetwarzania odpadów komunalnych (RIPOK), zlokalizowana poza granicą administracyjną gminy. W związku z powyższym odpady komunalne są wywożone poza obszar gminy i nie ma zasadności wydzielania nowego terenu pod tego typu funkcję.

5) Ciepłownictwo

W gminie Sulęczyno nie istnieje zorganizowany system centralnego zaopatrzenia w ciepło. Ogrzewanie domów oraz obiektów użyteczności publicznej realizowane jest głównie poprzez lokalne kotłownie, zwykle zlokalizowane przy poszczególnych obiektach czy zespołach takich obiektów. Ogrzewanie poszczególnych budynków w tym zabudowy mieszkaniowej czy zagrodowej odbywa się indywidualnie, np. przy użyciu kotłów na paliwo stałe, gazowe lub elektryczne, jak również z wykorzystaniem alternatywnych źródeł energii w tym pomp ciepła powiązanych funkcjonalnie z instalacjami fotowoltaicznymi czy kotły na biomasę. W związku z powyższym w gminie Sulęczyno nie wydziela się odrębnych terenów infrastrukturalnych z przeznaczeniem na funkcje zaopatrzenia w ciepło gdyż nie jest to zasadne – nie występują również w obszarze gminy tereny o powierzchniach przekraczających 5000 m², związane z realizacją zaopatrzenia na ciepło. Infrastruktura związana z zaopatrzeniem w ciepło może być realizowana w każdej strefie planistycznej.

6) Gazownictwo, transport paliw płynnych

Obecnie na terenie gminy nie ma instalacji sieci gazowej w tym aktywnej sieci gazowniczej. Na terenie Gminy Sulęczyno planowana jest budowa dystrybucyjnej sieci gazowej średniego ciśnienia. Sieci gazowe powinny być lokalizowane przede wszystkim w pasach rozgraniczających dróg, jednak każda strefa funkcjonalna dopuszcza możliwość ich sytuowania. Z uwagi na brak dokładnego przebiegu projektowanej sieci nie było podstaw do wydzielania odrębnej strefy infrastrukturalnej w planie ogólnym.

7) Elektroenergetyka

W obszarze gminy planowana jest budowa 2 linii elektroenergetycznych biegnących od nowej stacji na obszarze budowanej elektrowni jądrowej do nowej stacji w rejonie Trójmiasta. Szczegółowy przebieg przedmiotowych linii nie został jeszcze ustalony zatem nie uwzględniono go przy ustalaniu stref planistycznych. Nie mniej jednak w obszarze planowanego przebiegu jak i strefy kontrolnej co do zasady nie wytyczano nowych zespołów zabudowy. Pozostawiono zabudowę istniejącą oraz w obszarach predysponowanych uzupełnienie tej zabudowy.

Na terenie gminy Sulęczyno nie przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne najwyższego i wysokiego napięcia. Zasilanie energetyczne gminy realizowane jest za pośrednictwem stacji transformacyjnych i linii średniego oraz niskiego napięcia, typowych dla terenów o zabudowie rozproszonej i charakterze wiejskim. Brak linii przesyłowych dużego napięcia oznacza mniejsze ograniczenia przestrzenne wynikające z korytarzy przesyłowych, przy jednoczesnym zapewnieniu lokalnego zasilania w energię elektryczną. Wyżej opisana infrastruktura to głównie infrastruktura liniowa nadziemna lub podziemna oraz słupy. Obiekty związane z liniami energetycznymi są niewielkie i nie wymagają wydzielenia terenów infrastrukturalnych (powierzchnia terenów poniżej 5000m²). Realizacja sieci elektroenergetycznej może być realizowana w każdej strefie planistycznej.

8) Telekomunikacja

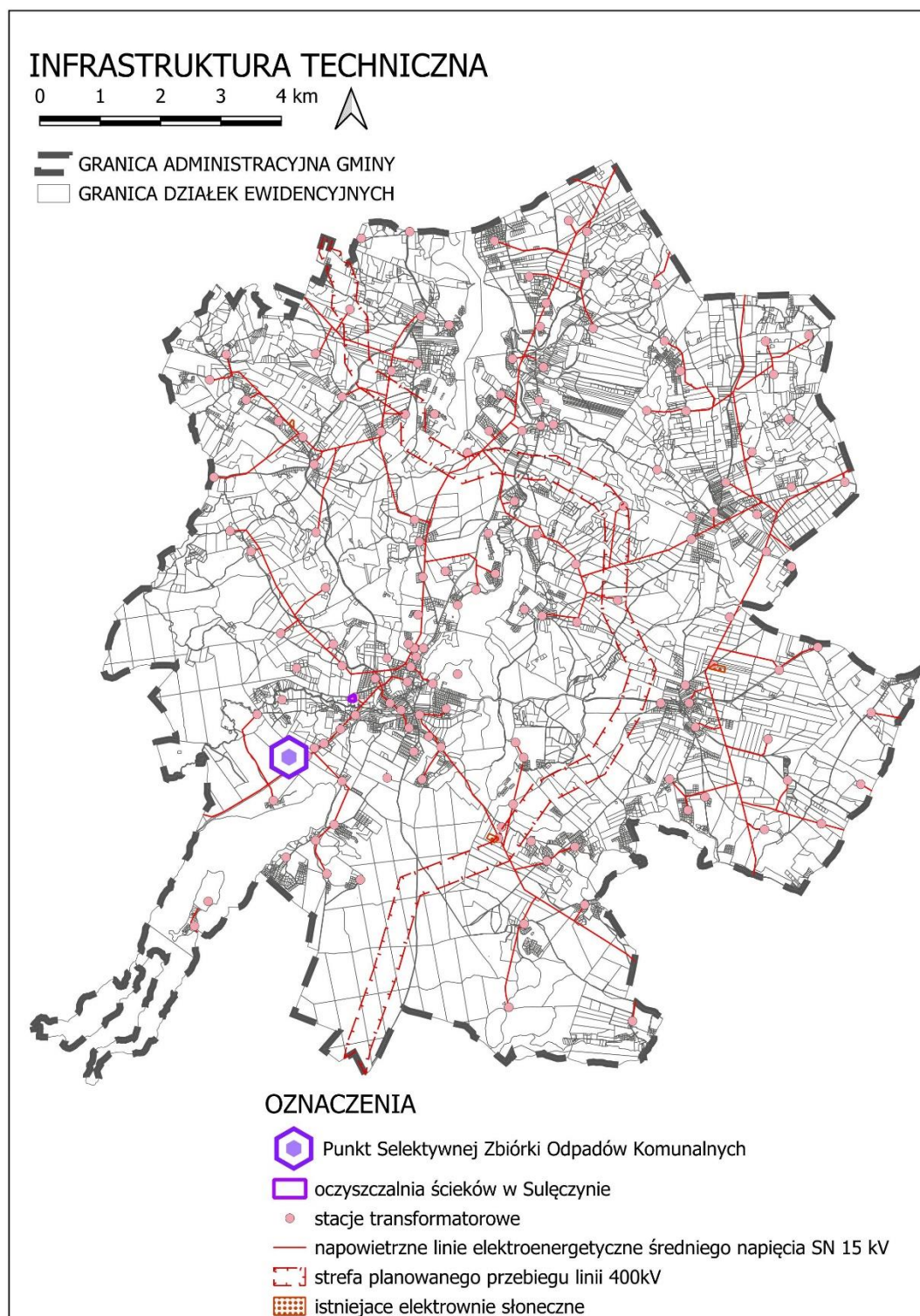
W obszarze gminy Sulęczyno są zlokalizowane stacje bazowe. Są to odrębne elementy konstrukcyjne jak i urządzenia montowane na istniejących budynkach i obiektach. Z uwagi na nieznaczny obszar, który te urządzenia zajmują nie zachodzi konieczność wydzielenia odrębnych stref infrastrukturalnych. Urządzenia jak i obiekty telekomunikacyjne mogą być realizowane w każdej strefie planistycznej.

9) Odnawialne Źródła Energii

W gminie Sulęczyno, ze względu na uwarunkowania środowiskowe oraz krajobrazowe, wykluczona została możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych. W żadnej strefie planistycznie nie dopuszcza się lokalizacji dużych farm wiatrowych, natomiast inwestycje w odnawialne źródła energii (OZE) na potrzeby własnych gospodarstw domowych i rolnych są dozwolone. Rozwiązanie to pozwala na rozwój lokalnej energetyki prosumenckiej przy jednoczesnym zachowaniu krajobrazu i ograniczeniu wpływu dużych instalacji wiatrowych na środowisko i otoczenie.

W obszarze gminy dopuszczono realizację farm fotowoltaicznych głównie w strefach otwartych (**SO**) i strefach gospodarczych (**SP**). Co do zasady w strefach otwartych (**SO**) dopuszczono realizację farm fotowoltaicznych w obszarach z wydanymi decyzjami warunków zabudowy dla realizacji takich inwestycji. Realizacja farm fotowoltaicznych wyłącznie w tych obszarach będzie miała korzystny wpływ na krajobraz gminy o charakterze turystycznym, ponieważ pozwala kontrolować lokalizację i skalę inwestycji, minimalizując negatywne oddziaływanie na walory przyrodnicze i estetyczne terenów otwartych. Dzięki temu instalacje OZE nie będą ingerować w krajobraz widokowy, chronione strefy przyrody ani tradycyjną zabudowę wsi. Takie podejście umożliwia rozwój energii odnawialnej w sposób zrównoważony, łącząc korzyści ekologiczne i energetyczne z zachowaniem atrakcyjności turystycznej i rekreacyjnej gminy.

Biogazownie dopuszczono w niektórych strefach **(SZ)**, w szczególności w obszarach gdzie planowany jest chów i hodowla zwierząt. Na etapie sporządzania planów miejscowych nastąpi doprecyzowanie konkretnej lokalizacji instalacji OZE. Poniższy schemat zawiera najważniejsze elementy infrastruktury technicznej.



Ryc. 7 Schemat – infrastruktura.

23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe (art. 13b pkt. 5).

W Audycie Krajobrazowym dla Województwa Pomorskiego, wyznaczono dwa krajobrazy priorytetowe dla gminy Sulęcyno, dla których opisano szczegółowe rekomendacje dotyczące zagospodarowania oraz zachowania ich unikalnych cech.

23.1 Rezerwat przyrody „Mechowiska Sulęczyńskie” (kod krajobrazu 22-314.51-295) – typ krajobrazu 2 — Bagienny-łąkowe - głównie bezleśne, podtyp krajobrazu 2d — z dominacją torfowisk niskich.

Lp.	Zagadnienie	Rekomendacje i wnioski	Sposób uwzględnienia / uzasadnienie nieuwzględnienia
EKOSYSTEMY I STRUKTURA EKOLOGICZNA KRAJOBRAZU			
1.	RZEŻBA TERENU	nie określa się	-
2.	OBSZARY HYDROGENICZNE	Rekomenduje się renaturalizację krajobrazu, w szczególności odtwarzanie naturalnych warunków wodnych na terenach po melioracjach (zwłaszcza torfowisk), oraz zaniechanie działań pogarszających warunki hydrologiczne torfowisk, w tym takich, które mogą obniżać poziom lub jakość wód powierzchniowych i podziemnych.	Znaczna przewaga terenu ujętego w strefie otwartej sprzyja renaturalizacji, ponieważ nie dopuszcza zabudowy ani zagospodarowania, nie dopuszczając w profilu dodatkowym inwestycji takich jak farmy fotowoltaiczne, biogazownie czy elektrownie wiatrowe, co pozwala przywracać naturalne warunki wodne torfowisk i chronić poziom oraz jakość wód. Jedynie fragmenty obszaru priorytetowego zawierają się w strefach innych niż otwarta (strefa usługowa, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefa komunikacyjna) co jest spowodowane istniejącym zainwestowaniem oraz istniejącym przebiegiem drogi wojewódzkiej.
3.	EKOSYSTEM	Rekomenduje się ograniczanie roślin obcych i inwazyjnych, kontrolowanie zarastania torfowisk, ochronę zadrzewień nad brzegami rzeki Słupi oraz zachowanie naturalnych siedlisk torfowisk, bórów i lasów bagiennych.	Znaczna część terenu w strefie otwartej (SO) pozwala na ochronę roślin, zadrzewień oraz zachowanie naturalnych siedlisk poprzez brak dopuszczenia zabudowy i zainwestowania. Strefy z zabudową na obrzeżach obszaru uwzględniają jedynie istniejące zainwestowanie.

4.	OBSZARY LEŚNE	Rekomenduje się stosowanie cięć przerębowych w pasie 50 m wokół torfowiska.	Nie dotyczy.
5.	OBSZARY ROLNICZE	Rekomenduje się wspieranie tradycyjnej gospodarki łąkowo-pastwiskowej.	Teren otwarty bez prawa do zabudowy ustalony na znacznej części terenu obliguje do ustalenia w zasięgu strefy gruntów rolnych i leśnych w terenach dotychczas niezabudowanych.
6.	ZIELEŃ URZĄDZONA	nie określa się	Nie dotyczy.
7.	PRZECIWDZIAŁANIE ANTROPOPRESJI	Rekomenduje się unikanie zabudowy na torfowiskach i podmokłych łąkach, zachowanie dotychczasowego użytkowania gruntów (lub przekształcenie gruntów rolnych w użytki zielone) oraz ograniczenie zanieczyszczeń trafiających do torfowiska. Rekomenduje się, by nowa zabudowa w obrębie zasilania torfowiska była podłączona do kanalizacji sanitarnej.	Ustalenia strefy wykluczają lokalizowanie zabudowy na torfowiskach i podmokłych łąkach, teren zachowuje dotychczasowe użytkowanie gruntów oraz ogranicza możliwość ich zanieczyszczenia, co w pełni odpowiada wskazanym zaleceniom. Nie mniej jednak projekt planu w ustalonych strefach zawiera istniejące zainwestowanie w tym przebieg drogi wojewódzkiej.
STRUKTURA OSADNICZA I POTENCJAŁ KULTUROWY			
8.	OSADNICTWO	nie określa się	Nie dotyczy.
9.	ARCHITEKTURA	nie określa się	Nie dotyczy.
10.	DZIEDZICTWO KULTUROWE	nie określa się	Nie dotyczy.
11.	INFRASTRUKTURA	Rekomenduje się uwzględnianie krajobrazu i migracji zwierząt przy drogach, unikanie dużych farm fotowoltaicznych oraz ograniczenie ekranów akustycznych harmonizujących z otoczeniem.	Strefa otwarta uwzględnia w pełni migracje zwierząt. W obszarze strefy nie została dopuszczona lokalizacja farm fotowoltaicznych. W obszarze strefy nie przewiduje się lokalizacji żadnej nowej drogi w tym w szczególności wyższej kategorii, dla której konieczne byłoby stawianie ekranów akustycznych. Istniejąca droga przebiegająca przez teren inwestycji nie wymaga montażu ekranów akustycznych.
WALORY WIDOKOWE I ESTETYKA			
12.	EKSPOZYCJA	Rekomenduje się ochronę walorów krajobrazowych, widoków i punktów	Brak nowej zabudowy, będący skutkiem ustalenia strefy otwartej chroni istniejące

		ekspozycyjnych oraz uwzględnienie ich w planowaniu przestrzennym.	walory krajobrazowe, widoki i punkty ekspozycyjne, a ich zachowanie staje się integralnym elementem ustaleń planu. Nie mniej jednak istniejąca zabudowa musiała zostać objęta strefami inwestycyjnymi. Nie wyznaczono żadnych nowych terenów z przeznaczeniem pod zabudowę.
13.	TURYSTYKA I REKREACJA	nie określa się	Nie dotyczy.
14.	PRZESTRZEŃ PUBLICZNA	nie określa się	Nie dotyczy.
INNE			
15.	POZOSTAŁE ZAGADNIENIA	Rekomenduje się koordynację działań ochrony przyrody w rezerwacie i Natura 2000 z uwzględnieniem OChK.	Ustalona dla prawie całego obszaru strefa otwarta utrzymuje naturalny charakter terenu bez ingerencji w krajobraz i ochronę przyrody.

Tabela 2 Zakres uwzględnienia rekomendacji dla krajobrazu priorytetowego „Mechowiska Sulęczyńskie” (kod krajobrazu 22-314.51-295).

23.2 Lasy w rejonie Węsorów - kręgi kamienne (kod krajobrazu -22-314.51-394) - typ krajobrazu 3 — Leśne, podtyp krajobrazu 3a — z przewagą siedlisk borowych:

Lp.	Zagadnienie	Rekomendacje i wnioski	Sposób uwzględnienia / uzasadnienie nieuwzględnienia
EKOSYSTEMY I STRUKTURA EKOLOGICZNA KRAJOBRAZU			
1.	RZEŻBA TERENU	nie określa się	Nie dotyczy.
2.	OBSZARY HYDROGENICZNE	Rekomenduje się zachowanie pasów szuwarów przy jeziorach, z wyjątkiem inwestycji publicznych.	Obszary wzdłuż jezior zostały generalnie ujęte w strefie otwartej, która zapewni brak zabudowy i zainwestowania a tym samym utrzymanie naturalnego charakteru terenu z szuwarami i zadrzewieniami nadwodnymi oraz niezakłócona migracja zwierząt. W obszarze krajobrazu priorytetowego wyznaczono jeden niewielki teren zieleni naturalnej i rekreacji w obszarze którego dopuszczono usługi turystyki oraz usługi sportu i rekreacji, który, z uwagi na swój ograniczony zasięg nie będzie
3.	EKOSYSTEM	Rekomenduje się ochronę ekotonów i stref brzegowych jezior, pozostawianie pasów dla migracji zwierząt oraz zachowanie zadrzewień nadwodnych.	

			znacząco wpływał na przedmiot ochrony.
4.	OBSZARY LEŚNE	Rekomenduje się zachowanie polany nad Jeziorem Długim i ciągłości lasu w korytarzu ekologicznym doliny Słupi.	Co do zasady (z wyłączeniem niewielkiego obszaru o symbolu SN) obszary wokół jezior są zakwalifikowane do stref otwartych zatem ciągłość korytarzy oraz polana nad Jeziorem Długim zostaną zachowane – ustalenie planu ogólnego nie wpłyną na zmianę przeznaczenia tych terenów.
5.	OBSZARY ROLNICZE	Rekomenduje się ograniczenie przekształcania działek 34/38-44 w Węsiarach na cele nierolnicze.	Co do zasady tereny działek zostały zakwalifikowane do strefy otwartej co zapewni pozostawienie ich w naturalnych, dotychczasowym przeznaczeniu bez prawa do zabudowy. Wyjątkiem stanowi niewielki obszar oznaczony symbolem 64 SN, który został zakwalifikowany do strefy zieleni i rekreacji z dopuszczeniem profilu usług sportu i rekreacji oraz usług turystyki. Teren o powierzchni ok. 800m ² dla obsługi turystyki przy brzegu jeziora.
6.	ZIELEŃ URZĄDZONA	nie określa się	Nie dotyczy.
7.	PRZECIWDZIAŁANIE ANTROPOPRESJI	Rekomenduje się zachowanie seminaturalnego brzegu jezior; nową zabudowę w zlewni podłączyć do kanalizacji.	Strefa otwarta ustanowiona w otoczeniu brzegów jezior pozwoli na zachowanie ich seminaturalnego charakteru. Podłączenie części terenów przeznaczonych dla zabudowy rekreacyjnej do systemu kanalizacji sanitarnej nie jest możliwe z uwagi na brak sieci w tych obszarach. Docelowo system odprowadzenia ścieków zostanie określony w planach miejscowych – nie jest to kompetencja ustaleń planu ogólnego.
STRUKTURA OSADNICZA I POTENCJAŁ KULTUROWY			
8.	OSADNICTWO	Rekomenduje się ograniczenie grodzenia i zabudowy polany przy północno-zachodnim brzegu Jeziora Długiego.	Północno zachodni brzeg jeziora Długiego jest zakwalifikowany do strefy otwartej, w której co do

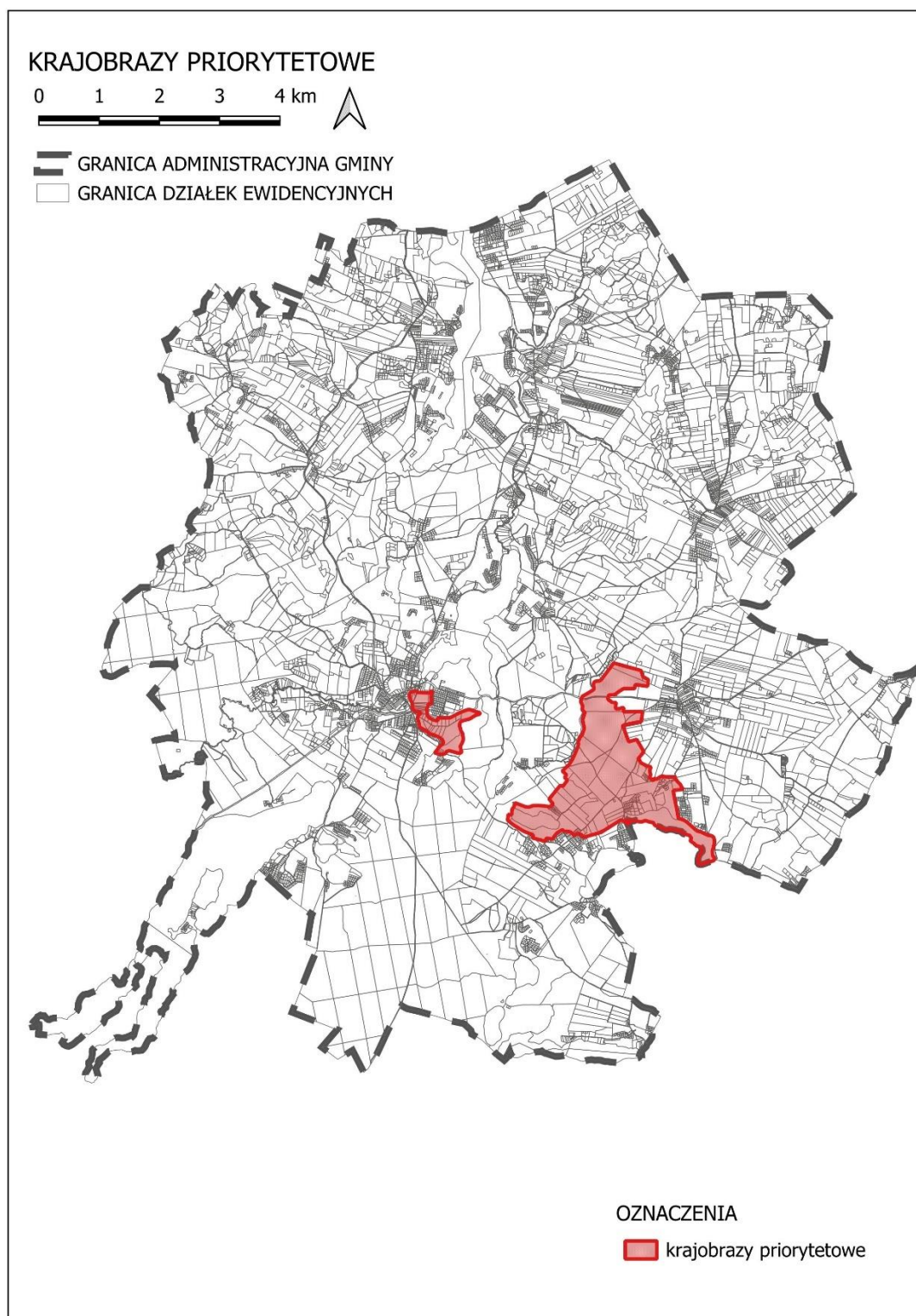
			zasady nie dopuszcza się zabudowy.
9.	ARCHITEKTURA	nie określa się	Nie dotyczy.
10.	DZIEDZICTWO KULTUROWE	Rekomenduje się pozostawienie nienaruszonej gleby na obszarach badań archeologicznych, ochronę i konserwację kamiennych kręgów, przygotowanie koncepcji parku kulturowego, weryfikację potencjalnych obiektów LiDAR, prowadzenie łagodnej gospodarki leśnej przy stanowiskach oraz objęcie zweryfikowanych obiektów ochroną.	Stanowiska archeologiczne w obszarze krajobrazu priorytetowego są objęte strefami otwartymi z zakazem zabudowy co skutecznie ochroni przed naruszeniem struktury gruntu. Pozostałe kwestie zawarte w rekomendacji nie dotyczą ustaleń planu ogólnego.
11.	INFRASTRUKTURA	Rekomenduje się rozwój i modernizację komunikacji z zachowaniem walorów krajobrazowych i migracji zwierząt, unikanie farm fotowoltaicznych i wiatrowych (poza mikroinstalacjami), ograniczenie ekranów akustycznych z harmonizacją krajobrazu, oraz rozwój i uporządkowanie infrastruktury wodno-ściekowej przy jeziorach Długie i Czarne.	W obszarze priorytetowym nie projektuje się żadnych nowych dróg w tym wyższych kategorii. Przez obszar przebiega droga wojewódzka jednakże jej ranga nie wymaga montażu ekranów akustycznych. Generalnie w całym obszarze krajobrazu priorytetowego nie przewiduje się znacznych nowych terenów zabudowy, która utrudniłaby migracje zwierząt. Tereny rekreacyjne w strefie (SJ) to tereny kilku istniejących zespołów zabudowy, w obszarze których dopuszcza się ich uzupełnienie co nie wpływa znacząco na rekomendacje. Nadmienić należy że fragment terenu leśnego został ujęty w strefie górnictwa z uwagi na wniosek Lasów Państwowych. Planuje się działania poszukiwawcze kruszywa naturalnego. Ustalenie strefy górnictwa (SG) nie przesadza o docelowym wydobyciu kruszywa. W obszarze tej strefy dopuszczono profile dodatkowe takie jak zieleń naturalna, las, wody co pozwoli w przyszłości na odpowiednie rozgraniczenie poszczególnych funkcji i zabezpieczenie terenów

			występowania stanowisk archeologicznych poprzez ustalenie w planach miejscowych zieleni naturalnej czy lasu z zakazem zabudowy.
WALORY WIDOKOWE I ESTETYKA			
12.	EKSPOZYCJA	Rekomenduje się ochronę walorów krajobrazowych i ekspozycji widokowych w obszarze chronionego krajobrazu oraz zachowanie czytelności kamiennych kręgów przez ograniczenie zabudowy i sukcesji roślinności.	Co do zasady teren krajobrazu priorytetowego został przeznaczony dla strefy otwartej bez prawa do zabudowy oraz strefy górnictwa, która nie przesadza o docelowej eksploatacji kruszywa w całym obszarze. To plany miejscowe ostatecznie ustala zasięgi poszczególnych funkcji. Tereny strefy wielofunkcyjnej (SJ) obejmują generalnie tylko istniejące struktury zabudowy lub jej uzupełnienia. Nie wyznaczono nowych stref wielofunkcyjnych z zabudowa mieszkaniową jednorodzinną co wpływa korzystnie na ochronę walorów widokowych oraz zachowania kamiennych kręgów. Rozwiązania materiałowe i kolorystycznie nie stanowią przedmiotu ustaleń planu ogólnego.
13.	TURYSTYKA I REKREACJA	Rekomenduje się ograniczenie dysharmonizujących obiektów turystycznych i letniskowych oraz realizację usług turystycznych tylko w niezbędnym zakresie.	
14.	PRZESTRZEŃ PUBLICZNA	Rekomenduje się dostosowanie małej architektury do krajobrazu i wnętrza krajobrazowych pod względem formy, koloru i materiałów.	
INNE			
15.	POZOSTAŁE ZAGADNIENIA	Rekomenduje się ograniczenie zabudowy północno-zachodniego brzegu Jeziora Długiego w MPZP oraz ustalenie zasad dla małej architektury i ogrodzeń.	Docelowe ustalenia dla planów miejscowych nie stanowią przedmiotu ustaleń planu ogólnego.

Tabela 3 Zakres uwzględnienia rekomendacji dla krajobrazu priorytetowego Lasy w rejonie Węsiorów - kręgi kamienne (kod krajobrazu -22-314.51-394).

Dla wszystkich czterech krajobrazów priorytetowych ważne jest zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego pasów szuwarów wzdłuż brzegów jezior; niedopuszczenie do ich niszczenia, przerywania ciągłości i zmniejszenia powierzchni oraz zachowanie i ochrona zadrzewień nadwodnych wzdłuż brzegów jezior co jest realizowane w planie ogólnym poprzez ustalanie strefy otwartej **SO** i strefy zieleni naturalnej **SN** na znacznej przewadze tych obszarów.

Zasięgi krajobrazów priorytetowych pokazano na poniższym schemacie.



Ryc. 8 Schemat – krajobrazy priorytetowe.

Dla obszarów przyrodniczo chronionych, które nie zostały wskazane jako krajobrazy priorytetowe w audycie krajobrazowym województwa pomorskiego, przyjmuje się ogólne zasady wynikające z potrzeby ochrony ich wartości przyrodniczych i krajobrazowych, przy jednoczesnym dopuszczeniu racjonalnego użytkowania.

Do głównych wskazań należą:

- zachowanie i ochrona istniejących walorów przyrodniczych oraz krajobrazowych,
- ograniczanie przekształceń mogących prowadzić do degradacji środowiska,
- dostosowanie nowej zabudowy do lokalnych uwarunkowań (skala, forma, materiały),
- preferowanie rozwoju w oparciu o istniejącą strukturę osadniczą (unikanie rozpraszania zabudowy),
- ochrona ciągłości systemów przyrodniczych (korytarzy ekologicznych, terenów zieleni, wód),
- wspieranie funkcji ekstensywnych, takich jak rolnictwo, turystyka przyrodnicza i rekreacja o niskiej intensywności,
- uwzględnianie przepisów odrębnych form ochrony przyrody (np. obszarów chronionego krajobrazu, Natura 2000).

Brak wskazania jako krajobrazu priorytetowego oznacza, że nie wymagają one szczególnie rygorystycznych, dedykowanych zasad krajobrazowych, jednak nadal podlegają ochronie i kształtowaniu zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

24. Opracowanie ekofizjograficzne (art. 13b pkt 6).

W opracowaniu ekofizjograficznym, przygotowanym na potrzeby planu ogólnego, określono przyrodnicze predyspozycje funkcjonalno-przestrzenne poszczególnych obszarów gminy oraz sformułowano rekomendacje do dalszych ustaleń planistycznych. Analizie poddano stan i sposób funkcjonowania środowiska, a także lokalne uwarunkowania przyrodnicze – ze szczególnym uwzględnieniem terenów cennych przyrodniczo, objętych ochroną prawną lub proponowanych do objęcia ochroną.

Wskazano również istniejące oraz potencjalne ograniczenia i zagrożenia – zarówno naturalne, jak i wynikające z działalności człowieka. Przeprowadzone analizy umożliwiły opracowanie środowiskowego tła dla ustaleń planu ogólnego oraz sformułowanie wniosków i zaleceń, uwzględniających zarówno perspektywę gminną, jak i lokalną, opartą na specyfice poszczególnych terenów.

25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (art. 13b pkt 7).

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową określa się obowiązkowo, w sposób przewidziany Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, jako ważne uwarunkowanie rozwoju przestrzennego gminy (ze zmianami).

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową dotyczy stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. Wynik wyraża się w liczbie mieszkańców.

W przypadku szacowania zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jest to liczba mieszkańców, dla której należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe z uwagi na procesy demograficzne i zmianę standardu mieszkaniowego. Horyzontem

czasowym przyjętym dla sporządzania bilansu jest okres 20-letni od daty najnowszych udostępnianych danych, czyli rok 2043. Zakłada się, że będzie to czas, kiedy możliwe będzie zweryfikowanie przyjętych do planu ogólnego założeń oraz ich aktualności. Zgodnie z wynikami prognozy demograficznej sporządzonej w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną wskaźniki wynoszą:

M_{20} – 6 846 (prognozowana liczba ludności w 2043 r.) powiększona o 5 % = **7 188 osób**,

PUM_0 – 169 203m² (łąčna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi),

P_{20} – 38,1 m² (prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca).

Według § 3 ust 8 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 2024 r., poz. 2758):

„W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z ust. 3 jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca.”

Po obliczeniu prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkania w gminie na jednego mieszkańca wg podanych w rozporządzeniu wzorów wyszły następujące wartości: **P_{20} = 38,1 m² lub P_{20} = 37m²**. W związku z powyższym przyjęto wartość tego parametru **P_{20} na 40m²**.

Na potrzeby niniejszego opracowania dane do obliczeń są zatem następujące:

M_{20} – 7188 osób,

PUM_0 – 169 203m²,

P_{20} – 40 m²

Zgodnie z przedstawioną metodą obliczeń, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Sulęczyno wynosi:

$ZAP_{2043} = 7188 - 169\,203 / 40 = 2958$ osób

Interpretacja tego wyniku pozwala wyciągnąć wniosek, że optymalnym będzie zapewnienie **2958** nowych miejsc w mieszkaniach (zapotrzebowanie wyjściowe) – zarówno dla nowych, jak i obecnych mieszkańców, których standard zamieszkiwania ulegnie poprawie. W granicach gminy powinno zostać zaplanowane **118 320 m²** nowej powierzchni użytkowej mieszkań (2958 osób x 40m²/os).

Chłonność („pojemność”) terenów niezabudowanych, dla których planowana jest nowa zabudowa mieszkaniowa, nie może być mniejsza niż 70% i większa niż 130% zapotrzebowania. Ma to na celu uwzględnienie niepewności procesów rozwojowych oraz zmiennych uwarunkowań rynkowych. W gminie Sulęczyno przedział ten wynosi **od 2071 do 3845 osób** i nie może przekroczyć **153800m²** powierzchni użytkowej mieszkań.

II. ZASADY PODZIAŁU OBSZARU GMINY NA STREFY PLANISTYCZNE – GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH W TYM ZASADY WYZNACZANIA STREF WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ LUB ZAGRODOWĄ WYNIKAJĄCE Z ART. 13d USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNY

1. Zasady ogólne i przyczyny wyznaczania stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym.

Zawartość planu ogólnego została określona w art. 13a ust. 4 pkt 1 i 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Informacje o stanie istniejącym, uwarunkowania oraz kierunki przekształceń zagospodarowania, które wcześniej były częścią studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, pełnią obecnie jedynie rolę danych wyjściowych dla ustaleń planu ogólnego.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 1 ustawy, gmina ma obowiązek określenia standardów urbanistycznych, w tym gminnego katalogu stref planistycznych zawierającego profil funkcjonalny poszczególnych stref. Podstawę do opracowania tego katalogu stanowi zaktualizowane 22 listopada 2024 r. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii dotyczące projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych oraz zasad wydawania wypisów i wyrysów z tego planu.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych w planie ogólnym uwzględniono m.in.:

- ustalenia funkcjonalne obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- aktualny stan zagospodarowania wg przeprowadzonej w listopadzie 2024r. szczegółowej wizji terenowej, po której w szczególności dokonano weryfikacji użytków rolnych zabudowanych wg ich faktycznego przeznaczenia (rozgraniczenie terenów o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej i o funkcji zabudowy zagrodowej) oraz weryfikacji lokalizacji zespołów zabudowy pełniących wyłącznie funkcje rekreacji indywidualnej,
- uwarunkowania określone w art. 13b ustawy w tym w szczególności uwarunkowania wynikające z form ochrony przyrody (znaczna część gminy Sulęczyno jest pokryta obszarowymi formami ochrony przyrody),
- zasięg obszarów przewidzianych pod uzupełnienie zabudowy,
- dostęp do gminnej sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej w szczególności terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- plany rozwojowe gminy Sulęczyno.

W toku prac planistycznych analizowano również wnioski złożone do planu ogólnego w zakresie ustawowych delegacji, takich jak: profile funkcjonalne stref (podstawowe i dodatkowe), maksymalna intensywność i wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Profil funkcjonalny oraz określone parametry zabudowy (takie jak intensywność, wysokość, powierzchnia zabudowy czy udział powierzchni biologicznie czynnej) dla poszczególnych stref planistycznych w planie ogólnym wyznaczają jedynie ogólne ramy zagospodarowania terenu.

W katalogu stref planistycznych każdy profil funkcjonalny — podstawowy i dodatkowy — określa zestaw możliwych przeznaczeń w obrębie danej strefy. Nie oznacza to jednak, że każde z tych przeznaczeń będzie mogło lub musiało zostać zrealizowane na konkretnej działce.

Parametry urbanistyczne mają charakter orientacyjny — wyznaczają granice, w jakich powinna mieścić się planowana zabudowa (np. maksymalna intensywność czy wysokość, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej).

Ostateczne ustalenia dotyczące zabudowy — w tym jej funkcji i konkretnych parametrów — będą dokonywane na poziomie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy (WZ), z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań. Muszą one jednak mieścić się w granicach wyznaczonych przez plan ogólny. Co istotne, pozytywne rozpatrzenie wniosku do planu ogólnego nie oznacza obowiązku sporządzania lub zmiany miejscowego planu, by odwzorować te ustalenia.

Zgodność przyszłych planów miejscowych z planem ogólnym będzie oceniana przez wojewodę, zwłaszcza pod kątem:

- przeznaczenia terenu,
- maksymalnej intensywności,
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową.

Według § 3 ust 1 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 2024r., poz. 2758) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyraża się w liczbie mieszkańców. W przypadku chłonności będzie to przewidywana liczba mieszkańców, która będzie zamieszkiwała tereny obecnie niezabudowane, na których zgodnie z planem ogólnym wynika możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej przy optymalnym wykorzystaniu terenów.

Zgodnie z wytycznymi rozporządzeń wykonawczych przeanalizowano chłonność terenów niezabudowanych w gminie w zależności od położenia danego obszaru, tj.:

- w granicach obszarów objętych obowiązującymi planami miejscowymi,
- w obszarach nieobjętych planami miejscowymi oszacowano wielkość luk w istniejącej zabudowie, które mogłyby zostać zabudowane budynkami mieszkalnymi zbliżonymi do zabudowy występującej w sąsiedztwie (tj. mogłyby potencjalnie uzyskać decyzję o warunkach zabudowy dla realizacji budynku mieszkalnego). Wielkości działek przyjmowano z uwzględnieniem sąsiedztwa, w dopasowaniu powierzchniowym do otoczenia oraz z wyłączeniem obszarów, które mogłyby stanowić poszerzenia sąsiednich nieruchomości lub uwarunkowania nie pozwalające na lokalizację zabudowy.

Chłonność terenów niezabudowanych w planach miejscowych szacowano przyjmując następujące założenia:

- 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – **oznaczone MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną wolnostojącą) i MNS (zabudowa bliźniacza lub szeregowa) w poniższych tabelach** - szacunek oparto o sumę liczby działek ewidencyjnych, na których mogą pojawić się domy mieszkalne jednorodzinne, tj.:
 - liczba działek według istniejących podziałów,
 - na terenach, które mogą podlegać dalszym podziałom – powierzchnię podzielono na liczbę nowych działek z uwzględnieniem minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki (zgodnie z ustaleniami planu) oraz lokalnych uwarunkowań w tym ograniczeń wynikających z występowania lasów, obszarów przyrodniczo chronionych oraz stanowisk archeologicznych;
- 2) Na terenach o funkcji określonej w planach jako mieszkaniowo-letniskowa **oznaczona MNL w poniższych tabelach** – zlokalizowanych głównie w obszarach atrakcyjnych turystycznie oraz w sąsiedztwie zabudowy rekreacji indywidualnej – przyjęto, że ich docelowym przeznaczeniem jest zabudowa rekreacyjna. W okresie uchwalania planów miejscowych funkcję mieszkaniowo-letniskową interpretowano jako funkcję rekreacji indywidualnej. Dlatego założono, że spośród ogólnej liczby nowych działek 10% stanowić będą działki o funkcji mieszkaniowej, a 90% działki przeznaczone wyłącznie pod zabudowę rekreacji indywidualnej. Do obliczeń przyjęto zatem 10% ogólnej liczby działek na terenach o funkcji mieszanej.
- 3) Na terenach o funkcji określonej w planach jako letniskowa i rekreacji indywidualnej - **oznaczone ML w poniższych tabelach** – z uwagi na ich strukturę oraz fakt, że są to w zdecydowanej przewadze drugie domy letnie dla mieszkańców trójmiasta i okolic i nie zabezpieczają potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Sulęczyńsko – z ogólnej liczby nowych działek założono, że 10% będą stanowić działki z funkcją mieszkaniową, a 90% będą to wyłącznie działki o funkcji rekreacji indywidualnej. Do obliczeń przyjęto 10% ogólnej liczby działek na terenach o funkcji letniskowej i rekreacji indywidualnej.

Powyższe założenia procentowe wynikają z zasadniczej różnicy pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodzinną a zabudową rekreacji indywidualnej. Zabudowa rekreacyjna/letniskowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną różnią się zarówno pod względem przeznaczenia, jak i wymagań technicznych, infrastrukturalnych i planistycznych. Zabudowa rekreacyjna nie spełnia tych samych standardów co mieszkalna i nie jest przewidziana do całorocznego użytkowania. Przekształcenie jej w funkcję mieszkaniową wiąże się z koniecznością spełnienia nowych wymagań, co wymaga zmian w planach zagospodarowania przestrzennego oraz adaptacji infrastruktury.

Ponadto zabudowa letniskowa w gminie Sulęczyńsko jest w przeważającej mierze użytkowana **przez osoby przyjezdne, niezameldowane na stałe w gminie, co**

oznacza, że nie są one jej formalnymi mieszkańcami i nie wpływają na liczbę ludności uwzględnianą w statystykach demograficznych. Są to w większości przypadków drugie domy należące do mieszkańców pobliskich większych miast, takich jak Bytów, Chojnice czy Kościerzyna, a także aglomeracji trójmiejskiej. Tego rodzaju zabudowa pełni funkcję sezonową, służąc głównie rekreacji i wypoczynkowi, co jest typowe dla terenów atrakcyjnych pod względem przyrodniczym i turystycznym, takich jak gmina Sulęczyń. Liczenie tej zabudowy do rezerw mieszkaniowych jest zatem niezasadne. Nie mniej jednak w obu powyższych przypadkach przyjęto, że 10% osób korzystających z tych terenów będą stanowili mieszkańcy gminy. Założenie to i tak jest stosunkowo wysokie biorąc pod uwagę charakter tych obszarów, ich usytuowanie oraz otoczenie.

- 4) Na terenach o funkcji mieszanej: mieszkaniowo-usługowych oznaczonych MNU w poniższych tabelach – z ogólnej liczby nowych działek założono, że 50% będą stanowić działki z funkcją mieszkaniową, a 50% będą to wyłącznie działki o funkcji usługowej. Do obliczeń przyjęto 50% ogólnej liczby działek na terenach o funkcji mieszanej;
- 5) Na terenach o funkcji mieszanej: rolnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej po doprowadzeniu kanalizacji sanitarnej i wody z wodociągu gminnego oznaczonych MNR w poniższych tabelach – z ogólnej liczby nowych działek założono, że 20% będą stanowić działki z funkcją mieszkaniową, a 80% będą to wyłącznie działki o funkcji rolnej. Do obliczeń przyjęto 20% ogólnej liczby działek na terenach o funkcji mieszanej;
- 6) Na terenach o funkcji zabudowy zagrodowej oznaczonych RM w poniższych tabelach do obliczeń przyjęto 100% ogólnej liczby działek;

Poniższa tabela przedstawia zsumowaną ilość działek przyjętych do dalszych obliczeń.

	Ogólna liczba działek	Procent zabudowy mieszkaniowej w obszarze terenów elementarnych (wg opisu powyżej)	Ilość działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN	644	100%	644
ML	298	10%	30
MNL	404	10%	40
MNR	158	20%	32
MNS	6	100%	6
MNU	72	50%	36
RM	30	100%	30
RAZEM			818

Tabela 4 Chłonność terenów niezabudowanych w obszarach obowiązujących planów miejscowych – dane wyjściowe.

Podsumowanie wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych – rezerw w planach miejscowych przedstawia poniższa tabela; przyjęto przelicznik 1 mieszkania/jedno gospodarstwo domowe o prognozowanej wielkości 3,096 osób oraz powierzchnię użytkową jednego mieszkania na 124 m² (40m²/osobę w zaokrągleniu do jednostek).

Funkcja terenu	Liczba działek/mieszkań przyjęta do obliczeń	Liczba nowych mieszkańców [w zaokrągleniu]	Powierzchnia użytkowa funkcji mieszkaniowej [m ²]
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	644	1994	79 760
Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej ML	30	93	3720
Tereny zabudowy mieszkaniowo-leśniskowej MNL	40	124	4960
Tereny zabudowy rolnej z dopuszczeniem zagrodowej MNR	32	99	3960
Tereny zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej/szeregowej MNS	6	19	760
Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MNU	36	111	4440
Teren zabudowy zagrodowej RM	30	93	3720
Razem	818	2533	101 320

Tabela 5 Chłonność terenów niezabudowanych w obszarach obowiązujących planów miejscowych – dane docelowe.

Chłonność terenów niezabudowanych w obszarach z obowiązującymi planami miejscowymi przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej oraz zagrodowej (z budynkiem mieszkalnym) wynosi 2533 osób.

Chłonność terenów niezabudowanych na obszarach bez miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oszacowano z uwzględnieniem następujących czynników:

- wyznaczonego podstawowego obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ), z uwzględnieniem zarówno uwarunkowań wewnętrznych, jak i zewnętrznych – nie każda działka w obrębie OUZ nadawała się do zabudowy, głównie ze względu na ograniczenia środowiskowe i inne istotne czynniki,
- terenów już zagospodarowanych, które funkcjonalnie stanowią część istniejącej zabudowy na sąsiednich działkach – nie były one wliczane do potencjalnej chłonności, ponieważ są traktowane jako integralna część przyległych terenów zabudowanych i nie przewiduje się wydzielenia z nich nowych działek dla nowych gospodarstw domowych.

Metodologia szacowania luk była podobna jak przy obliczeniach chłonności w obszarach objętych planami miejscowymi – przyjęto dla tych terenów te same założenia. W tym przypadku szacunek również oparto na ilości działek (1 działka – 1 gospodarstwo domowe o liczbie osób 3,096). Przyjęcie liczby działek a nie ich powierzchni, jako danej wyjściowej do obliczenia chłonności wynika z faktu, że

generalnie tereny stanowiące luki w zabudowie to obszary z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi dla całych zespołów nowej zabudowy (wydzielone działki w znacznej przewadze mają powierzchnię 1000-1500m²).

Istotnym elementem przy szacowaniu chłonności terenów niezabudowanych było rozróżnienie między obszarami istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z drobnymi usługami a terenami przeznaczonymi pod zabudowę rekreacji indywidualnej.

Gmina Sulęcyno, jako obszar o charakterze turystycznym, pełni funkcję zaplecza noclegowego dla licznych osób przyjezdnych, głównie z Trójmiasta oraz większych pobliskich miast, takich jak Kościerzyna, Bytów czy Chojnice.

Zabudowa rekreacyjna letniskowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to odrębne funkcje co ma odzwierciedlenie w wytycznych Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W rozporządzeniu tym w terenach zabudowy mieszkaniowej wyodrębniamy trzy odrębne klasy przeznaczenia terenów:

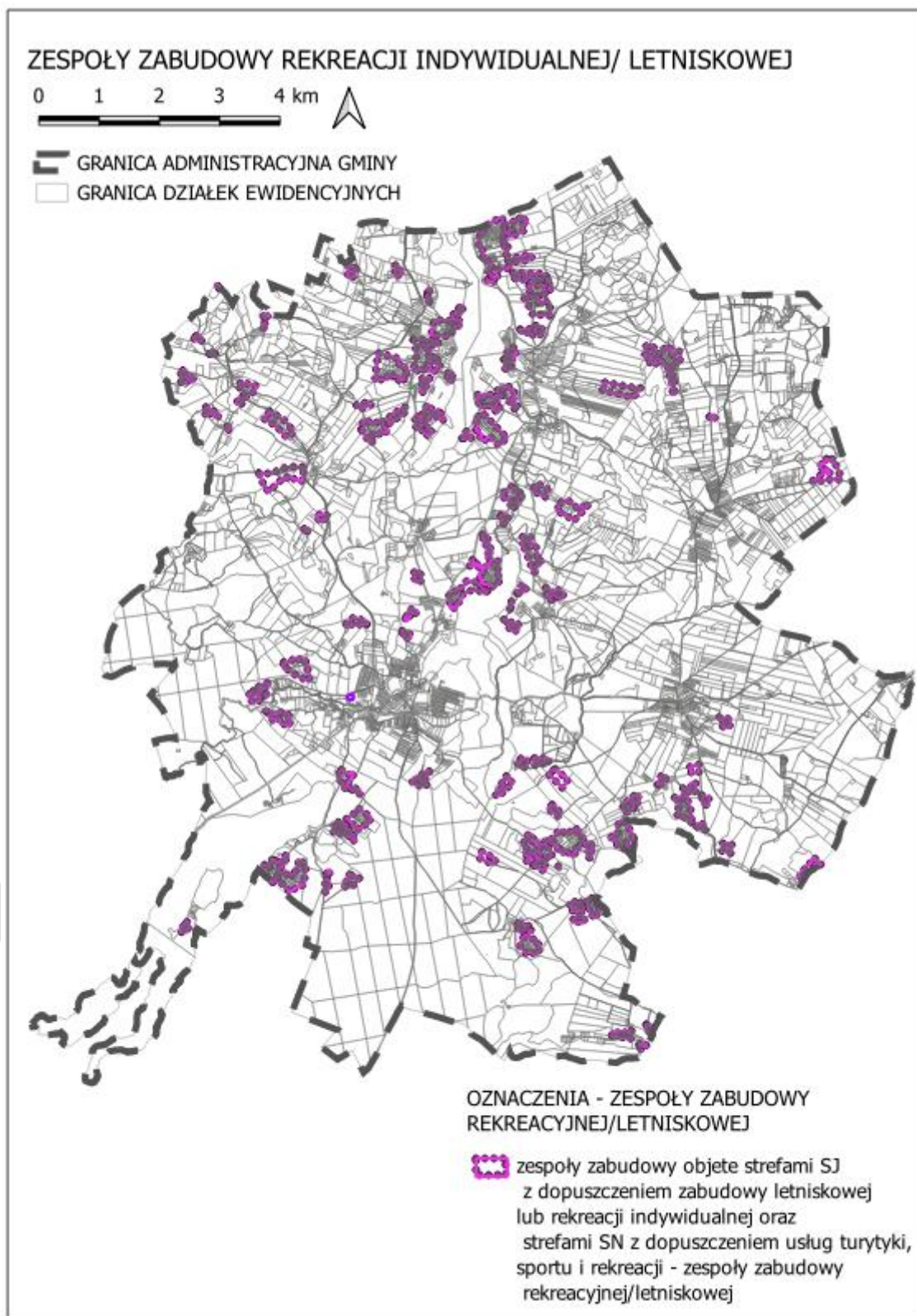
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (uwzględnione w planie ogólnym w strefie **SJ**),
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (uwzględnione w planie ogólnym w strefie **SW**),
- tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej (uwzględnione w strefie **SJ**),

Pomimo, iż zarówno funkcja zabudowy rekreacji indywidualnej jak i funkcja zabudowy mieszkalnej jednorodzinna służą celom mieszkalnym (są ujęte w jednej strefie planistycznej **SJ**) to obie funkcje różnią się zarówno pod względem przeznaczenia, jak i wymagań technicznych, infrastrukturalnych i planistycznych. Zabudowa rekreacyjna nie spełnia tych samych standardów co mieszkalna i nie jest przewidziana do całorocznego użytkowania. Przekształcenie jej w funkcję mieszkaniową wiąże się z koniecznością spełnienia nowych wymagań, co wymaga adaptacji infrastruktury.

Ponadto zabudowa letniskowa w gminie Sulęcyno jest w przeważającej mierze użytkowana przez osoby przyjezdne, niezameldowane na stałe w gminie, co oznacza, że nie są one jej formalnymi mieszkańcami i nie wpływają na liczbę ludności uwzględnianą w statystykach demograficznych. Są to w większości przypadków drugie domy należące do mieszkańców pobliskich większych miast, takich jak Bytów, Chojnice czy Kościerzyna, a także aglomeracji trójmiejskiej. Tego rodzaju zabudowa pełni funkcję sezonową, służąc głównie rekreacji i wypoczynkowi, co jest typowe dla terenów atrakcyjnych pod względem przyrodniczym i turystycznym, takich jak gmina Sulęcyno. Liczenie tej zabudowy do rezerw mieszkaniowych jest zatem niezasadne.

W związku z powyższym przed przystąpieniem do sporządzenia bilansu i obliczenia chłonności po wizji terenowej w trakcie inwentaryzacji podzielono istniejące zespoły zabudowy mieszkalnej na zespoły zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej uwzględnione przy liczeniu chłonności oraz zespoły zabudowy rekreacji indywidualnej i letniskowej, których generalnie nie brano pod uwagę przy liczeniu chłonności terenów, **gdyż osoby korzystające z obiektów zlokalizowanych w tych zespołach nie stanowią i nie będą**

stanowili mieszkańców gminy. Na poniższym schemacie pokazano tereny zakwalifikowane do zespołów zabudowy rekreacji indywidualnej, których nie brano pod uwagę przy liczeniu chłonności terenów niezabudowanych.



Ryc. 9 Schemat – zespoły zabudowy rekreacyjnej/letniskowej.

W obszarach bez miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyliczono 128 działek stanowiących luki w zabudowie, na których można usytuować po jednym budynku mieszkalnym/mieszkańiu co spowoduje możliwość zamieszkania 396 osób oraz konieczność zapewnienia 15 840m² powierzchni użytkowej.

Łączne wyliczenie chłonności demograficznej gminy, zawarto w poniższej tabeli.

	Chłonność terenów niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców	Chłonność terenów niezabudowanych wyrażona powierzchnią użytkową mieszkań [m2]
Tereny wskazywane w planach miejscowych	2533	101 320
Luki w istniejącej zabudowie	396	15 840
łącznie	<u>2 929</u>	117 160

Tabela 6 Chłonność terenów niezabudowanych w planach miejscowych oraz w lukach w istniejącej zabudowie.

Wyliczona dla gminy Sulęcino chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wynosi ok. 2929 osoby (117 160 PUM) i generalnie stanowi 99% zapotrzebowania wyjściowego (które wynosi 2 958 osób) oraz 76% zapotrzebowania maksymalnego (które wynosi 3845 osób).

W związku z powyższym w projekcie planu ogólnego gminy Sulęcino zidentyfikowano tereny, które powinny podlegać zabudowie i włączono je do strefy SJ i SZ jako nowe tereny inwestycyjne, przeznaczone dla rozwoju gminy Sulęcino. Przy wytyczaniu tych terenów kierowano się licznymi uwarunkowaniami w tym domykaniami kształtującymi strukturę i zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dostępem do infrastruktury komunikacyjnej jak również gminnej sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej (w szczególności dla nowych terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), wnioskami złożonymi przez osoby fizyczne do planu ogólnego. Dla nowych, wyznaczonych terenów inwestycyjnych w strefach SJ i SZ (poza terenami niezabudowanymi z planów miejscowych oraz terenami niezabudowanymi mieszczącymi się w zasięgu pierwotnego OUZ) **wyliczono 291 działek stanowiących luki w zabudowie, na których można usytuować po jednym budynku mieszkalnym/mieszkańiu co spowoduje możliwość zamieszkania 901 osób oraz konieczność zapewnienia 36 040m² powierzchni użytkowej.**

Wyliczenia całkowitej chłonności demograficznej gminy, zawarto w poniższej tabeli.

	Chłonność terenów niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców	Chłonność terenów niezabudowanych wyrażona powierzchnią użytkową mieszkań [m2]
Tereny wskazywane w planach miejscowych	2533	101 320
Luki w istniejącej zabudowie (w obszarze pierwotnego OUZ)	396	15 840

Nowe tereny inwestycyjne w strefach SJ, SZ nieuwzględnione we wcześniejszych wyliczeniach, przed przystąpieniem do opracowania projektu POG	901	36 040
łącznie	3830	153 200

Tabela 7 Całkowita chłonność demograficzna gminy Sulęczyno, z uwzględnieniem docelowej struktury terenów z zabudową mieszkaniową w obszarze gminy.

Wyliczona dla gminy Sulęczyno całkowita chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wynosi ok. 3830 osób (153 200PUM) i stanowi blisko 130% zapotrzebowania.

3. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Generalnie w Gminie Sulęczyno nie występują tereny zabudowy wielorodzinnej w tym w zespołach budynków wielorodzinnych. Nie wyznaczono zatem strefy wielofunkcyjnej z zabudową wielorodzinną.

4. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną objęto:

- istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uzupełnione o usługi podstawowe w tym publiczne oraz zielenią urządzoną,
- niezabudowane obszary przeznaczone pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położone w obszarach uzupełniania zabudowy oraz stanowiące dopełnienie istniejących struktur przestrzennych,
- wybrane tereny rolnicze z istniejącą zabudową, głównie położone w zwartej strukturze miejscowości, a także niektóre obszary zabudowy rozproszonej, które – na podstawie inwentaryzacji terenowej oraz wewnętrznych konsultacji z władzami gminy zakwalifikowano do funkcji mieszkaniowej,
- istniejące zespoły zabudowy rekreacji indywidualnej wraz z przyległymi, jeszcze niezabudowanymi działkami, które w przyszłości mogą stworzyć zwartą strukturę przestrzenną tego typu zabudowy.

Turystyczna specyfika gminy Sulęczyno spowodowała powstanie licznych zespołów zabudowy rekreacji indywidualnej i letniskowej. Ustawodawca nie ustalił odrębnych stref dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej stąd wynikała konieczność zakwalifikowania obu typów zabudowy do jednego typu strefy planistycznej. Nie mniej jednak obie funkcje się od siebie diametralnie różnią – podstawowe różnice zawarto w poniższej tabeli:

Kryterium	Zabudowa rekreacji indywidualnej	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną
Użytkownik	Osoba z poza gminy, często właściciel drugiego domu, turysta	Mieszkaniec gminy, osoba osiedlająca się na stałe
Funkcja użytkowa	Czasowy lub sezonowy pobyt (np. domek letniskowy)	Stale, całoroczne zamieszkanie
Standard techniczny	Niższy, uproszczony standard techniczny	Pełny standard budynku mieszkalnego

Kryterium	Zabudowa rekreacji indywidualnej	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Powierzchnia użytkowa	Zazwyczaj mniejsza	Zwykle większa, dostosowana do potrzeb rodziny
Normy budowlane	Ograniczone wymagania (np. izolacja cieplna, ogrzewanie)	Pełne wymagania prawne i techniczne
Miejscowy plan zagospodarowania	Oznaczenia ML – funkcja rekreacyjna	Oznaczenie MN – funkcja mieszkaniowa
Prawo do meldunku	Brak możliwości meldunku	Możliwość zameldowania
Dostęp do infrastruktury	Często ograniczony (np. brak kanalizacji, droga gruntowa, indywidualna studnia)	Pożądany pełen dostęp do infrastruktury technicznej

Tabela 8 Tabela różnic pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną a zabudową rekreacji indywidualnej/letniskową.

Lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zespołach zabudowy rekreacyjnej (lub w rejonach pierwotnie przeznaczonych pod zabudowę rekreacyjną) wiąże się z licznymi problemami planistycznymi, prawnymi i technicznymi. Zabudowa rekreacyjna jest generalnie przeznaczona do sezonowego lub czasowego przebywania, co oznacza, że infrastruktura techniczna i drogowa, jak również standardy planistyczne, są dostosowane do ograniczonego i nieregularnego użytkowania. Obecność budynków mieszkalnych w zespołach rekreacyjnych prowadzi do powstania sprzeczności pomiędzy oczekiwaniami mieszkańców a możliwościami otoczenia. Dotyczy to chociażby potrzeby całorocznego odśnieżania, odbioru odpadów komunalnych, dostępu do szkół, komunikacji publicznej czy interwencji służb ratunkowych, które w takim zespole mogą nie być zapewnione na odpowiednim poziomie. Co więcej, dom mieszkalny generuje inny rytm życia i stałą obecność ludzi, co może zakłócać charakter wypoczynkowy i sezonowy całego zespołu, prowadząc do konfliktów sąsiedzkich oraz do zaburzenia spójności urbanistycznej.

Podział terenów o funkcji SJ na dwa typy – tj. zabudowę wielofunkcyjną z dominującą funkcją mieszkaniową jednorodziną (ujmowaną w bilansie terenów zabudowanych) oraz zabudowę wielofunkcyjną z uzupełniającą funkcją letniskową lub rekreacji indywidualnej – wynika bezpośrednio z założeń Strategii Rozwoju Gminy Sulęcyno na lata 2025–2035.

Strategia wskazuje, że wysokie walory przyrodnicze i jakość środowiska sprzyjają rozwojowi zabudowy rekreacyjnej, co prowadzi do wykształcenia dwóch odrębnych typów zagospodarowania: zabudowy mieszkaniowej, związanej ze stałym zamieszkiwaniem, oraz zabudowy rekreacyjnej, użytkowanej okresowo przez osoby spoza gminy.

Tereny rekreacyjne koncentrują się głównie w rejonie jezior i innych atrakcji turystycznych, tworząc układy przestrzenne odrębne od terenów mieszkaniowych. W związku z tym zasadne jest ich wyraźne rozdzielenie w planie ogólnym oraz planach miejscowych, z uwagi na odmienną funkcję i rolę w strukturze przestrzennej gminy. Strategia zawiera również schemat funkcjonalny pokazujący rozmieszczenie terenów rekreacji indywidualnej wraz z zielenią naturalną w obszarze gminy.

omimo konieczności zakwalifikowania obu typów planistycznej (**SJ**) w obszarze zwartych struktur rozdzielonej strefy (**SJ**) dla grup poszczególnych budynków. Kierując się informacjami terenowej oraz informacjami pozyskanymi z kart podatek od budynku mieszkalnego/rekreacyjnego, funkcjonalnym strefy planistycznej dla obu typów zabudowy zabudowy rekreacji indywidualnej/letniskowej i – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – nie dopuszczono profilu dodatkowego – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej). Działanie takie umożliwi niedopuszczenie zabudowy letniskowych w zespołach zabudowy mieszkaniowej, w związku z brakiem lokalizacji budynków mieszkalnych, co może być też przyszłościowej zmiany sposobu użytkowania, nie gdyż profil podstawowy strefy (**SJ**) (w tym zabudowy letniskowej) jest obligatoryjny a jedyną możliwością

planu miejscowego, w którym zostanie ustanowiona jedna z następujących terenów (Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Wsparcia):

- **ML** – tereny zabudowy letniskowej, w tym terenów przeznaczonych do zabudowy rekreacyjnej, w tym terenów przeznaczonych do zabudowy rekreacyjnej, w tym terenów przeznaczonych do zabudowy rekreacyjnej;
- **ML** – tereny zabudowy letniskowej, w tym terenów przeznaczonych do zabudowy rekreacyjnej, w tym terenów przeznaczonych do zabudowy rekreacyjnej, w tym terenów przeznaczonych do zabudowy rekreacyjnej;
- **ML** – tereny zabudowy letniskowej, w tym terenów przeznaczonych do zabudowy rekreacyjnej, w tym terenów przeznaczonych do zabudowy rekreacyjnej, w tym terenów przeznaczonych do zabudowy rekreacyjnej;

terenów zabudowy rekreacyjnej, co w perspektywie docelowo uporządkuje strukturę przestrzenną tych obszarów.

5. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową i strefy produkcji rolniczej.

Gmina Sulęczyno ma charakter rolniczo-turystyczny, przy czym istotna część jej mieszkańców utrzymuje się z działalności rolniczej. W związku z tym przyjęto zasadę wspierania rozwoju istniejących gospodarstw rolnych oraz wyznaczania nowych terenów inwestycyjnych przeznaczonych pod ich lokalizację.

Nowe obszary strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową wyznaczono na podstawie wniosków zgłoszonych do planu ogólnego, a także w miejscach wskazanych w trakcie konsultacji wewnętrznych, gminnych, przeprowadzonych w celu identyfikacji aktywnych rolników oraz ich potrzeb rozwojowych.

Dodatkowo, znaczna część istniejących gospodarstw została powiększona, aby umożliwić lokalizację zabudowy związanej bezpośrednio z prowadzoną działalnością rolniczą. Rozszerzenie to służy rozwojowi istniejących gospodarstw, a nie ich podziałowi czy wydzieleniu nowych, odrębnych jednostek zabudowy.

W związku z powyższym wydzielono liczne tereny strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową zarówno w zabudowie rozproszonej jak i w obszarze miejscowości (w obszarze miejscowości strefą **SZ** objęto jedynie istniejące, czynne gospodarstwa rolne). W obszarze stref **SZ** usytuowanych w rolniczej przestrzeni produkcyjnej (zabudowa rozproszona poza obszarami miejscowości) w profilu dodatkowym co do zasady dopuszczono tereny lasów, tereny wód oraz tereny zieleni naturalnej, jako możliwe uzupełnienie profilu podstawowego – tym bardziej zasadne, że często obszary stref (**SZ**) mają znaczną powierzchnię. Docelowo w planach miejscowych zasięgi poszczególnych funkcji zostaną doprecyzowane i dostosowane do aktualnych potrzeb działalności rolniczej. W obszarze dużych gospodarstw rolnych, dla których prognozuje się ewentualny rozwój w kierunku chowu i hodowli zwierząt dopuszczono w profilu dodatkowym tereny wielkotowarowej produkcji rolnej oraz biogazownie. W strefach (**SZ**) zlokalizowanych w obszarze miejscowości w profilu dodatkowym, co do zasady dopuszczono tereny biogazowni.

W obszarze gminy Sulęczyno nie wydzielono żadnej strefy produkcji rolniczej (**SR**). Zostało to uwarunkowane faktem, iż generalnie znaczna część obszaru gminy znajduje się w zasięgu obszarów chronionych przyrodniczo i lokalizacja tego typu przedsięwzięć jest ograniczona. Ponadto nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych oraz firm dla lokalizacji tego typu inwestycji w obszarze gminy. Stwierdzono zatem, że w obszarze gminy nie ma zapotrzebowania na prowadzenie tego typu działalności.

6. Strefy usługowe, handlu wielkopowierzchniowego i strefy gospodarcze.

Zasadniczo strefami usługowymi objęto tereny istniejących usług publicznych (placówek oświatowych, obiektów kultu religijnego oraz większych sklepów spożywczych zlokalizowanych w miejscowości Sulęczyno i Mściszewice). Dodatkowo wyznaczono nowe strefy usługowe (**SU**), głównie w Sulęczynie, Mściszewicach i Węsiarach, których celem jest umożliwienie dalszego rozwoju tych miejscowości oraz zapewnienie odpowiedniej rezerwy terenów pod lokalizację usług, w tym usług podstawowych dostępnych dla mieszkańców całej gminy.

Do stref usługowych włączono również tereny, dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy dla większych obiektów usługowych, a także obszary wskazane we wnioskach złożonych do planu ogólnego. Ponadto, większe ośrodki turystyczne funkcjonujące na terenie gminy, teren hotelu Kiston, tereny mniejszych obiektów turystycznych i gastronomicznych w tym sal bankietowych oraz tereny planowanych usług turystyki w tym zabudowy związanej z zakwaterowaniem jak i obsługą gastronomiczną zostały zakwalifikowane do tej samej kategorii funkcjonalnej.

Na obszarze gminy Sulęczyno nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego (**SH**), ponieważ tego typu obiekty nie występują w gminie, a przeprowadzona analiza nie wykazała zapotrzebowania na tego rodzaju inwestycje.

W zakresie funkcji gospodarczych, na terenie gminy wydzielono kilkanaście stref gospodarczych (**SP**), w tym koncentrujących się w trzech miejscach przewidzianych dla rozwoju produkcji: wzdłuż drogi wojewódzkiej 228 na południowy zachód od zabudowy miejscowości Sulęczyno, terenu na północny wschód od miejscowości Węsiory oraz w południowo-wschodniej części miejscowości Mściszewice. Funkcje gospodarcze pełnią kluczową rolę w rozwoju gminy, ponieważ umożliwiają tworzenie miejsc pracy, zwiększanie wpływów do budżetu lokalnego oraz stymulowanie rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej. Wyodrębnienie stref gospodarczych jest niezbędne, gdyż pozwala na racjonalne gospodarowanie przestrzenią, ograniczenie konfliktów funkcjonalnych między zabudową mieszkaniową a działalnością produkcyjną oraz zapewnienie odpowiednich warunków lokalizacyjnych dla przedsiębiorstw, takich jak dostęp do dróg, energii czy terenów o odpowiednich parametrach przestrzennych. Koncentracja tych funkcji w trzech wyznaczonych miejscach jest w pełni zasadna. Po pierwsze, skupienie działalności produkcyjnej w wybranych rejonach – wzdłuż drogi wojewódzkiej 228 w pobliżu Sulęczyna, na północny wschód od Węsiory oraz w południowo-wschodniej części Mściszewic – pozwala optymalnie wykorzystać istniejące i planowane ciągi komunikacyjne, co ułatwia transport surowców i produktów. Po drugie, takie skoncentrowanie ogranicza rozpraszanie zabudowy gospodarczej, chroniąc jednocześnie walory krajobrazowe i środowiskowe gminy. Po trzecie, sprzyja to efektywnemu rozwojowi infrastruktury technicznej, którą łatwiej i taniej doprowadzić do kilku większych obszarów niż do wielu rozproszonych punktów. Ponadto dwie z trzech większych stref gospodarczych wytyczono poza zasięgiem terenów chronionych przyrodniczo, zatem nie będą one oddziaływały na chronioną przyrodę i krajobraz.

W rezultacie tak zaplanowane rozmieszczenie stref gospodarczych wspiera zrównoważony rozwój przestrzenny i gospodarczy gminy, przyczyniając się do większej spójności funkcjonalnej oraz poprawy atrakcyjności inwestycyjnej tego obszaru.

Co do zasady w granicach stref gospodarczych dopuszczono również uzupełniające funkcje usługowe, a także w profilu dodatkowym tereny zieleni naturalnej, lasów i wód. Szczegółowy zakres i zasięg poszczególnych funkcji zostanie doprecyzowany na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i będzie uzależniony od potrzeb inwestycyjnych oraz innych uwarunkowań.

7. Strefy zieleni i rekreacji.

Strefami zieleni i rekreacji objęto przede wszystkim obszary zlokalizowane wokół istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej, a także tereny wewnątrz miejscowości, które z uwagi na swoje uwarunkowania przyrodnicze i terenowe nie

nadają się pod zabudowę. Dotyczy to w szczególności obniżen terenu, obszarów podmokłych, terenów wokół cieków wodnych oraz powierzchni pokrytych zadrzewieniami i zakrzewieniami a także obszarów nefralgicznych z uwagi na zbieranie i odbiór wód opadowych.

W profilach dodatkowych stref wyznaczonych wokół zespołów zabudowy rekreacyjnej/letniskowej lub wyznaczonych przy brzegach naturalnych zbiorników wodnych zasadniczo dopuszczono możliwość lokalizacji usług sportu i rekreacji, usług turystyki, a także zieleni naturalnej i lasu. W niektórych przypadkach, w szczególności w obszarach wyznaczonych w obszarze zwartej struktury miejscowości profil dodatkowy zawiera wszystkie funkcje dopuszczalne w ramach profilu dodatkowego (z wyłączeniem profilu usług turystyki). Celem takiego rozwiązania było wyraźne oddzielenie terenów rekreacyjno-wypoczynkowych od zabudowy mieszkalnej, która ma odmienną specyfikę użytkowania – skupia głównie stałych mieszkańców i odpowiada na ich codzienne potrzeby.

Tereny zieleni i rekreacji wyznaczono również w obszarach istniejących podziałów geodezyjnych, zlokalizowanych przy strukturach **(SJ)** z zabudową rekreacji indywidualnej i letniskowej. Zabieg ten miał na celu stworzenie możliwości realizacji usług turystycznych na już wydzielonych działkach, co stanowiłoby uzupełnienie istniejącej zabudowy przeznaczonej dla użytkowników zewnętrznych – właścicieli drugich domów oraz turystów, którzy nie są stałymi mieszkańcami gminy. Takie uzupełnienie funkcji ma na celu tworzenie spójnych przestrzeni turystycznych, dedykowanych osobom z zewnątrz, które przyjeżdżają do gminy w celach wypoczynkowych. W tych obszarach znajduje się również wiele terenów nadjeziornych z plażami, pomostami i przestrzeniami wspólnymi, które wymagają odpowiedniego zabezpieczenia planistycznego umożliwiającego realizację tego typu funkcji.

Zasięg i konkretna lokalizacja poszczególnych funkcji w obrębie stref **(SN)** zostaną określone na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

8. Cmentarze

W gminie Sulęczyno są zlokalizowane dwa istniejące cmentarze: w miejscowości Mściszewice oraz Sulęczyno. Zostały one wyodrębnione strefą planistyczną **(SC)**. Ponadto w obszarze gminy wydzielony został jeden nowy teren **(SC)** o znacznej powierzchni dla lokalizacji cmentarza. Jest to teren zlokalizowany na południe od zabudowy miejscowości Sulęczyno i ma służyć zapewnieniu rezerwy terenowej na ten cel. Ponadto w obszarze gminy strefy cmentarzy zostały ustalone w obszarach, gdzie obowiązujące plany miejscowe ustalały takie przeznaczenie. W profilu dodatkowym stref co do zasady dopuszczono cały możliwy katalog funkcji z profilu dodatkowego.

9. Strefy otwarte.

Strefami otwartymi w gminie Sulęczyno objęto zarówno tereny lasów jak i roli i wód powierzchniowych (jeziora i rzeki). Co do zasady są to tereny z zakazem zabudowy. Strefy otwarte obejmują również tereny komunikacyjne niewydzielone strefą **(SK)** oraz tereny infrastrukturalne, niewydzielone strefą **(SI)**. Zarówno komunikacja jak i infrastruktura techniczna mieści się w profilu podstawowym dla tego typu terenu, może zatem być realizowana w obszarze strefy **(SO)**. Zasadniczo w strefach otwartych

nie dopuszczono lokalizacji elektrowni słonecznych, geotermalnych, elektrowni wodnych, biogazowni poza nielicznymi wyjątkami, w miejscach, gdzie na tego typu inwestycje zostały wydane decyzje warunków zabudowy i/lub decyzje środowiskowe. Obszary te zostały wyodrębnione w strefach **SO** wg zasięgów z powyżej przytoczonych dokumentów. Nie dopuszczano nowych elektrowni słonecznych, gdyż do planu ogólnego nie wpłynął żaden wniosek na tego typu inwestycję a ponadto gmina nie widziała zapotrzebowania na lokalizację tego typu przedsięwzięcia. Z uwagi na fakt, iż gmina Sulęczyno w znacznej części objęta jest różnymi formami ochrony przyrody oraz posiada znaczne zalesienie dopuszczanie elektrowni wiatrowych w strefach (**SO**) nie miało zastosowania.

W odniesieniu do stref **SO w obszarach gruntów leśnych** odstąpiono od ustalania wskaźników i parametrów zabudowy. Wynika to ze specyfiki tych terenów, gdzie ewentualna zabudowa związana z gospodarką leśną realizowana jest na podstawie przepisów nadrzędnych, a jej szczegółowe warunki i zakres określone są na etapie sporządzania planów miejscowych.

Brak ustaleń w tym zakresie na poziomie planu ogólnego nie ogranicza możliwości wprowadzenia zabudowy w przyszłości. Parametry i wskaźniki będą mogły zostać określone w planach miejscowych w sposób elastyczny, z uwzględnieniem charakteru, funkcji oraz uwarunkowań konkretnej inwestycji. Takie podejście zapewnia odpowiednią swobodę kształtowania zagospodarowania przy jednoczesnym zachowaniu zgodności z obowiązującymi regulacjami.

10. Tereny ogrodów działkowych w strefach planistycznych.

Tereny ogrodów działkowych są dopuszczone w profilu podstawowym każdej strefy planistycznej zatem mogą być realizowane w każdym terenie. Nie mniej jednak w obszarze gminy wiejskiej jaką jest gmina Sulęczyno ogrody działkowe zasadniczo nie występują.

11. Strefy komunikacyjne i infrastrukturalne.

W obszarze gminy Sulęczyno wydzielono strefę infrastrukturalną, w obszarze której zlokalizowana jest oczyszczalnia ścieków oraz kilka mniejszych stref z lokalizacją infrastruktury technicznej oraz strefy komunikacyjne w zasięgu własności dróg wojewódzkich. Drogi we własności i zarządzie Powiatu Kartuskiego zostały zakwalifikowane do strefy infrastrukturalnej, która w profilu podstawowym zawiera teren komunikacji. Pozostałe tereny komunikacyjne jak i infrastruktura techniczna będą realizowane w ramach pozostałych stref planistycznych – takie działanie dopuszcza profil podstawowy (teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej) każdej strefy.

Wydzielanie niewielkich terenów infrastrukturalnych oraz pasów drogowych dróg gminnych oraz wewnętrznych jako osobnych stref planistycznych (**SI** – infrastruktura techniczna, **SK** – komunikacja) uznano za niezasadne ze względów, zarówno funkcjonalnych, jak i technicznych.

- układ infrastruktury technicznej i drogowej ma najczęściej charakter liniowy, a jego przebieg często nie pokrywa się jednoznacznie z granicami działek ewidencyjnych ani z granicami użytków gruntowych. Dotyczy to w szczególności sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych,

telekomunikacyjnych, które przebiegają przez różne tereny funkcjonalne, a ich lokalizacja jest często zmienna i uzależniona od warunków terenowych oraz technicznych. Tworzenie osobnych stref **(SI)** dla każdego odcinka infrastruktury byłoby nie tylko nadmiernie szczegółowe, ale też sztucznie rozbijałoby spójność przestrzenną terenów podstawowych, takich jak tereny mieszkaniowe, usługowe czy gospodarcze, przez które ta infrastruktura przebiega,

- podobna zasada dotyczy dróg – rzeczywisty przebieg jezdni często różni się od przebiegu granic działek drogowych, zwłaszcza w starszej zabudowie wiejskiej lub na obszarach o uwarunkowaniach przyrodniczych (np. zmienne rzędne terenu, ciek wodny, granice zadrzewień). Dodatkowo, wiele dróg dojazdowych, wewnętrznych lub projektowanych nie posiada jeszcze formalnie wydzielonych działek ewidencyjnych. Wydzielanie ich jako odrębnych stref SK byłoby zbyt szczegółowe na poziomie planu ogólnego i mogłoby prowadzić do niepotrzebnych komplikacji planistycznych i interpretacyjnych,
- zarówno urządzenia infrastrukturalne, jak i drogi mają charakter służebny względem podstawowych funkcji terenów – ich rola polega na obsłudze terenów mieszkaniowych, usługowych, rolnych czy gospodarczych. W związku z tym ich przebieg i lokalizacja będą w sposób naturalny uwzględniane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które pozwalają na precyzyjne wyznaczenie ich zasięgu i parametrów,

W związku z powyższym wydzielanie mniejszych terenów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej jako odrębnych stref planistycznych **(SI)** i **(SK)** na poziomie planu ogólnego było niecelowe. Urządzenia i ciągi komunikacyjne potraktowano jako elementy techniczne wkomponowane w strukturę funkcjonalną innych stref, z możliwością ich dokładnego określenia na etapie planów miejscowych.

12. Strefa górnictwa.

W obszarze gminy Sulęczyno występują stosunkowo licznie tereny udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego oraz tereny i obszary górnicze. Co do zasady dla terenów złóż kruszyw naturalnych wraz z ich otoczeniem (z uwzględnieniem całych działek geodezyjnych) ustalono strefy górnictwa **(SG)**. Ustalenia planistyczne dotyczące stref górnictwa przewidują możliwość zachowania istotnych funkcji przyrodniczych, w tym lasów, wód oraz terenów zieleni naturalnej. Dzięki temu potencjalna eksploatacja kruszywa może odbywać się w sposób bardziej zrównoważony i bezpieczny, minimalizując negatywny wpływ na krajobraz oraz lokalne ekosystemy. Docelowe zasady prowadzenia eksploatacji oraz kierunki zagospodarowania tych terenów są i będą szczegółowo regulowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie strefy górnictwa **(SG)** umożliwia wydobycie kruszywa naturalnego, nie czyniąc go jednak obowiązkowym.

Wyjątek od zasady lokalizowania stref górnictwa na terenach z udokumentowanymi złożami stanowi obszar rezerwatu przyrody „Mechowiska Sulęczyńskie”. Mimo występowania tu złóż kruszywa naturalnego, wyznaczono strefę otwartą **(91SO)**, co wynika z konieczności ochrony unikalnych wartości przyrodniczych rezerwatu – w tym cennych ekosystemów, siedlisk oraz chronionych gatunków roślin i zwierząt.

W rejonie miejscowości Sulęczyno część terenów z udokumentowanymi złożami została objęta strefami usługowymi (**31SU i 42SU**). Jeden z tych obszarów został już wyeksploatowany, natomiast dla drugiego przewidziano czasową eksploatację, która zostanie szczegółowo uregulowana w procedowanym planie miejscowym. Niewprowadzanie eksploatacji na tych terenach jest zasadne ze względu na ich bezpośrednie sąsiedztwo z zabudową mieszkaniową i usługową. Wydobywanie w takiej lokalizacji mogłoby powodować uciążliwości, takie jak hałas, zapylenie, zwiększony ruch ciężkiego transportu, obniżenie komfortu życia mieszkańców oraz spadek atrakcyjności terenów usługowych. Zachowanie obecnego sposobu użytkowania lub dopuszczenie jedynie ograniczonej, czasowej eksploatacji minimalizuje konflikty funkcjonalne i chroni warunki życia mieszkańców.

Dodatkowo wyznaczono kilka stref górnictwa na terenach, na których na dzień sporządzania planu ogólnego nie stwierdzono udokumentowanych złóż kruszyw. Dotyczy to obszarów o symbolach **29SG, 27SG, 26SG, 28SG** oraz **3SG**, zgłoszonych przez inwestorów oraz Lasy Państwowe. Obszary te przeznaczono pod działania poszukiwawcze, a zakwalifikowanie ich jako strefy górnictwa (**SG**) nabierze znaczenia dopiero w przypadku późniejszego udokumentowania złóż. Jednocześnie na wszystkich tych terenach dopuszczono profile dodatkowe obejmujące zieleni naturalną, lasy i wody, dzięki czemu – jeśli złoża nie zostaną potwierdzone – obszary te pozostaną w dotychczasowym, niezmiennym użytkowaniu.

13. Zasady ustalenia standardów urbanistycznych w gminnym katalogu stref planistycznych.

Poza określeniem katalogu stref planistycznych, o którym mowa w poprzednich punktach, ustalone gminne standardy urbanistyczne zgodnie z art. 13e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do każdej strefy planistycznej zawierają obowiązkowo określony profil funkcjonalny (podstawowy i dodatkowy), a dla większości stref również następujące parametry urbanistyczne:

- maksymalną intensywność zabudowy,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Dla stref infrastruktury technicznej, cmentarzy oraz zieleni i rekreacji obowiązkowe jest jedynie ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Pomimo, iż pozostałe wskaźniki mogą zostać określone fakultatywnie, w projekcie planu ogólnego gminy Sulęczyno określono je dla znacznej większości terenów (**SN**) gdyż zasadniczo dopuszczono w nich w profilu dodatkowym inne, możliwe formy zabudowy.

W przypadku stref górnictwa, stref otwartych oraz stref komunikacyjnych ustawa nie nakłada obowiązku ustalania żadnych z wymienionych parametrów urbanistycznych. Nie mniej jednak dla części ustalonych stref górnictwa, w szczególności usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie stref gospodarczych, z uwagi na dopuszczenie innej zabudowy z profilu dodatkowego ustalono wyżej wymienione parametry.

Przy ustalaniu w planie ogólnym wymienionych wyżej parametrów były brane pod uwagę:

- wskaźniki i parametry z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – ustalone parametry w strefach obejmujących plany miejscowe uwzględniają ustalenia tych planów,
- intensywność i wysokość istniejącej zabudowy oraz udział powierzchni zabudowy na działkach budowlanych i w zespołach zabudowy, objętych granicami poszczególnych stref planistycznych,
- wytyczne dla obszarów chronionych przyrodniczo w tym w szczególności znajdujących się w granicach Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz obszarach Natura 2000, dla których została obniżona maksymalna powierzchnia zabudowy oraz podwyższony udział powierzchni biologicznie czynnej.

Zasadniczo dla stref planistycznych zastosowano ramowe parametry i wskaźniki urbanistyczne wg danych z tabeli poniżej:

STREFA		Powierzchnia zabudowy	Wysokość zabudowy	Nadziemna intensywność	Minimalna powierzchnia biol. czyn.
SJ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	W zwartej zabudowie wsi – 40% (centralne części miejscowości) W terenach o niższej intensywności zabudowy - 30% (obrzeża miejscowości) W terenach zabudowy rozproszonej - 20%	W terenach zwartej zabudowy miejscowości - 10m W pozostałych terenach - 9m	W terenach zwartej zabudowy w zależności od intensyfikacji zainwestowania - 0,6 (obrzeża miejscowości) – 0,8 (centralne części miejscowości) W terenach zabudowy rozproszonej maksymalnie - 0,4	W obszarach objętych Gowidlińskim OCHK i obszarami Natura 2000 – 40% W terenach zabudowy rozproszonej - 50% W pozostałych terenach - 30%
	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – tereny zabudowy letniskowej	W granicach Gowidlińskiego OCHK i Natura 2000 -15% W pozostałych obszarach – 20%	8m	W granicach Gowidlińskiego OCHK i Natura 2000 – 0,3 W pozostałych obszarach – 0,4	W granicach Gowidlińskiego OCHK i Natura 2000 -60% W pozostałych obszarach – 50%
SZ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	W terenach o charakterze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zakwalifikowanych wg użytku gruntów do terenów zabudowy zagrodowej – 20% W pozostałych terenach – 40%	W terenach o charakterze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zakwalifikowanych wg użytku gruntów do terenów zabudowy zagrodowej – 9m W pozostałych terenach – 12m	W terenach o charakterze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zakwalifikowanych wg użytku gruntów do terenów zabudowy zagrodowej – 0,4 W pozostałych terenach – 1,0	W terenach o charakterze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zakwalifikowanych wg użytku gruntów do terenów zabudowy zagrodowej – 50% W terenach zabudowy zagrodowej w obszarze Gowidlińskiego OCHK i Natura 2000 – 40%, W pozostałych terenach – 30%.
SU	Strefa usługowa	50%	12m	1,5	W graniach Gowidlińskiego OCHK

					i terenach Natura 2000 – 40% W pozostałych terenach - 30%
	w tym usługi turystyki (ośrodki wypoczynkowe, wczasowe)	40%	12m	1,2	W granicach Gowidlińskiego OCHK i terenach Natura 2000 – 40% W pozostałych terenach - 30%
SP	Strefa gospodarcza	60%	15m	1,8	20%
	Strefa gospodarcza (tereny o niewielkiej powierzchni)	50%	12m	1,5	30%
SN	Strefa zieleni i rekreacji – z dopuszczeniem usług turystyki	od 10% do 15% w zależności o usytuowania terenu oraz istniejącego zainwestowania	7m	od 0,2 do 0,3 w zależności o usytuowania terenu oraz istniejącego zainwestowania	Od 50% do 80% w zależności o usytuowania terenu oraz istniejącego zainwestowania
	Strefa zieleni i rekreacji w zwartych strukturach miejscowości	20%	8m	0,4	W granicach Gowidlińskiego OCHK i terenach Natura 2000 – 60% W pozostałych terenach - 50%

Tabela 9 Parametry i wskaźniki dla zabudowy ustalone w planie ogólnym.

Parametry ujęte w powyższej tabeli mają charakter ramowy i mogą być inne dla poszczególnych terenów co jest uzależnione od istniejącego zainwestowania oraz pozostałych uwarunkowań w tym wynikających z konieczności ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu a także wynikających z ustaleń obowiązujących planów miejscowych.

Zaproponowane w planie ogólnym wskaźniki urbanistyczne mają charakter wartości maksymalnych lub minimalnych, co oznacza, że ich przyjęcie nie wymaga zmian obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (mpzp) ani nie obliguje do ich bezwzględnego stosowania przy sporządzaniu nowych planów lub zmian istniejących. Warto również zaznaczyć, że ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy w planie ogólnym mają zastosowanie wyłącznie przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (WZ). Obecnie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zgodność mpzp z planem ogólnym nie jest weryfikowana pod kątem parametru wysokości zabudowy.

III. PRZYZCZYNY I ZASADY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy (WZ) na terenach bez obowiązującego planu miejscowego jest możliwe tylko wtedy, gdy teren znajduje się w obszarze uzupełnienia zabudowy (**OUZ**). Proces wyznaczenia OUZ wynika z rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 roku. OUZ w gminie Sulęcyno wyznaczono ściśle z uwzględnieniem wytycznych zawartych w ww. rozporządzeniu. Obszar uzupełnienia zabudowy wygenerowany w ten sposób został skorygowany w dostosowaniu do lokalnych potrzeb i polityki gminy.

Generalnie wyznaczenie OUZ umożliwia racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury i ogranicza rozprzestrzenianie się zabudowy na nowe, niezagospodarowane obszary, w tym tereny o wysokich wartościach przyrodniczych. Pozwala to na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i usługowych w granicach już zurbanizowanych, wspierając efektywny i zrównoważony rozwój.

Choć ustalenie OUZ nie jest obowiązkowe, w celu realizacji polityki przestrzennej i kontynuacji racjonalnego rozwoju zabudowy, zdecydowano się na jego wyznaczenie. Dzięki temu możliwe będzie wydawanie decyzji WZ w jasno określonych lokalizacjach.

Co do zasady, obszarami OUZ objęto zwarte struktury zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a także tereny istniejącej zabudowy usługowej i produkcyjnej przylegające do tych struktur, zlokalizowane w granicach miejscowości i skupisk zabudowy, tam gdzie możliwe było wyznaczenie OUZ. W nowych terenach usługowych i gospodarczych, w szczególności w terenach o znacznej powierzchni wytyczonych na obrzeżach miejscowości nie wyznaczono OUZ w celu uregulowania docelowej funkcji i zagospodarowania tych terenów w planach miejscowych.

Obszarów OUZ nie wyznaczono również w zespołach zabudowy rekreacji indywidualnej. Celem tego działania jest ograniczenie wydawania decyzji o warunkach zabudowy na tych terenach oraz zapewnienie, że ich docelowe przeznaczenie zostanie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Takie podejście sprzyja uporządkowaniu przestrzeni oraz chroni gminę przed niepożądanym mieszanym funkcji zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej, co mogłoby prowadzić do konfliktów funkcjonalnych i przestrzennych oraz niepotrzebnych obciążeń dla budżetu gminy. Szczegółowe uzasadnienie niewyznaczania OUZ w terenach rekreacyjnych zostało opisane w rozdziale II pkt 4 niniejszego uzasadnienia.

IV. PRZYCZYNY I ZASADY WYZNACZENIA OBSZARÓW ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Obszary zabudowy śródmiejskiej to obszary zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, które są wyznaczane w dokumentach planistycznych w celu regulowania intensywności i charakteru zabudowy w centralnych częściach miast. W planie ogólnym gminy ustalanie obszarów zabudowy śródmiejskiej jest fakultatywne, a nie obowiązkowe. Ich zadaniem jest ochrona spójności urbanistycznej, optymalne wykorzystanie ograniczonej przestrzeni oraz zapewnienie dostępu do infrastruktury miejskiej. Opracowywany plan ogólny dotyczy obszaru gminy, która charakteryzuje się innym układem przestrzennym i funkcjonalnym niż teren miasta. Na terenie gminy dominuje głównie zabudowa rozproszona (zabudowa gospodarcza) oraz zwarta w obrębie miejscowości ale o znacznie mniejszej intensywności niż w obszarze miejskim. Nie wymaga ona zatem tak szczegółowej regulacji urbanistycznej. Nie występuje w tym przypadku konieczność maksymalizowania wykorzystania przestrzeni. Rozwój gminy Sulęczyño koncentruje się głównie wokół funkcji rolniczych, leśnych, turystycznych czy rekreacyjnych, a nie na kształtowaniu zwartej, intensywnej zabudowy miejskiej. W związku z powyższym w obszarze gminy Sulęczyño nie ustala się obszarów zabudowy śródmiejskiej a co za tym idzie nie określa się zasad ich wyznaczania.

V. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ (ART. 13f)

W planie ogólnym gminy ustalanie gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej jest fakultatywne, a nie obowiązkowe. Oznacza to, że gmina może, ale nie musi, określać w planie ogólnym zasady dostępu do infrastruktury społecznej, takiej jak szkoły, przedszkola czy tereny rekreacyjne. Z uwagi na charakter gminy – gmina rolniczo – turystyczna o niewielkiej liczbie stałych mieszkańców, nie ustalono w planie ogólnym standardów dostępności infrastruktury społecznej.

VI. PARTYCYPACJA SPOŁECZNA

Procesowi sporządzania projektu planu ogólnego gminy Sulęczyno towarzyszyły działania z zakresu partycypacji społecznej, rozpoczęte na podstawie Uchwały nr III/19/24 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 26 czerwca 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy, podjętej zgodnie z art. 13i ust. 1–2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 13i ust. 3 pkt 1–2, opublikowano Ogłoszenie Wójta Gminy Sulęczyno o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego. Zawierało ono informacje o sposobie, miejscu i terminie składania wniosków. Ogłoszenie zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w BIP a także opublikowane w lokalnej prasie i rozesłane do instytucji uzgadniających i opiniujących (zgodnie z art. 13i ust. 3 pkt 5).

Przyjmowano również wnioski do planu ogólnego w ustalonym terminie ich składania. Do projektu planu ogólnego wpłynęły liczne uwagi i wnioski, które zostały rozpatrzone w trakcie sporządzania planu ogólnego. Przy wyznaczaniu stref planistycznych w miarę możliwości uwzględniono złożone wnioski o ile pozwoliło na to zapotrzebowanie, nie powodowało to niepotrzebnego rozpraszania zabudowany i uwzględniało uwarunkowania w tym w szczególności uwarunkowania wynikające z ochrony przyrody i krajobrazu.

VII. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA

Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentację danych przestrzennych, o których mowa w art. 13h pkt. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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