

GMINA GŁÓWCZYCE



PROJEKT PLANU OGÓLNEGO (1POG) UZASADNIENIE

ETAP: UZGODNIENIA I OPINIOWANIE

Wersja: ponowne uzgodnienia (zmiany)

Wykonawca:



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

**Zespół
autorski:**

dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska (główny projektant, kierowanie zespołem)

uprawnienia do projektowania na podstawie:

Art. 5 pkt. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr Aleksandra Nowicka (GIS)

uprawnienia do projektowania na podstawie:

Art. 5 pkt. 5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr Wojciech Kiełb, Platan BIURO PROJEKTOWE z Banina (środowisko przyrodnicze)

mgr inż. Andrzej Piotrzkowski (prognozy demograficzne)

Tymon Skolimowski (prace asystenckie, inwentaryzacja)

Justyna Smukała (prace asystenckie)

Data opracowania: maj - czerwiec 2026 r.

Spis treści

WPROWADZENIE	4
I. UWARUNKOWANIA PLANU OGÓLNEGO – SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 13b USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	5
1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy (art. 13b pkt 1).	5
2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa (art. 13b pkt 2).	13
3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny (art. 13b pkt 3 lit. a).	18
4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału (art. 13b lit. b).	21
5. Obszary gruntów zmeliorowanych (art. 13b pkt 3 lit. c).	23
6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy (art. 13b lit. d).	23
7. Strefy ochronne ujęć wody (art. 13b pkt 3 lit. e).	24
8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych (art. 13b pkt 3 lit. f).	24
9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami (art. 13b pkt 3 lit. g).	25
10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji (art. 13b pkt 3 lit. h).	26
11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej (art. 13b pkt. 3 lit. i).	27
12. Zabytki objęte formami ochrony oraz dobra kultury współczesnej (art.13b pkt 3 lit. j).	27
13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne (art. 13b pkt 3 lit. k).	29
14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne (art. 13b pkt 3 lit. l).	29
15. Obszary ograniczonego użytkowania (art. 13b pkt 3 lit. m).	29
16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji (art. 13b pkt 3 lit. n).	29
17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji (art. 13b pkt 3 lit. o).	30
18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją (art. 13b pkt 3 lit. p).	30
19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne (art. 13b pkt 3 lit. q).	30
20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (art. 13b pkt 3 lit. r).	31

21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego (art. 13b pkt 3 lit. s).	31
22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu (art. 13b pkt 4).	31
23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe (art. 13b pkt. 5).	35
24. Opracowanie ekofizjograficzne (art. 13b pkt 6).	38
25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (art. 13b pkt 7).	39
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 PRZESTRZENNYM	42
1. Zasady ogólne i przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym.	42
2. Chłonność terenów niezabudowanych w gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie.	44
3. Wyznaczone nowe tereny inwestycyjne, związane z lokalizowaniem zabudowy o funkcji mieszkaniowej w gminie	48
4. Charakterystyka wyodrębnionych grup stref planistycznych oraz ustalone w nich gminne standardy urbanistyczne w zakresie parametrów urbanistycznych..	50
III PRZYCZYNNY I ZASADY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY ORAZ JEGO WIELKOŚĆ	59
1. Rozszerzenie i ograniczenie obszarów uzupełnienia zabudowy	59
IV CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA	62

WPROWADZENIE

Do opracowania planu ogólnego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr IV/26/24 z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Główczyce.

Projekt planu ogólnego gminy Główczyce (dalej zwany: POG Główczyce) sporządzony został zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz aktami wykonawczymi do ustawy, tj.:

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 (zwana 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 planowania przestrzennego – 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 ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu. Plan ogólny gminy Główczyce obejmuje cały obszar w granicach administracyjnych. Powierzchnia planu ogólnego obejmuje 32.224,15 ha.

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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wraz z jej późniejszymi zmianami), uwzględniono poniższe uwarunkowania.

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

Aktualnie obowiązująca strategia rozwoju gminy została uchwalona na lata 2022-2030, przyjęta Uchwałą nr XXXV/299/21 Rady Gminy Główczyce z dnia 21 grudnia 2021r. w sprawie przyjęcia Strategii rozwoju Gminy Główczyce na lata 2022-2030.

Strategię Rozwoju Gminy Główczyce na lata 2022 – 2030 (dalej: Strategia) opracowano w duchu długofalowego systemu zarządzania Gminą. Stanowi ona kluczowy program wdrażania rozwiązań, pozwalających jednocześnie wykorzystywać potencjał jednostki samorządowej, jak i minimalizować obszar występowania negatywnych zjawisk ze sfery: społecznej, gospodarczej oraz przestrzennej. Podkreśla się, że zdefiniowane w Strategii założenia mają realne i praktyczne odwzorowanie w zdiagnozowanych potrzebach rozwojowych regionu, a podejście do nich nie jest pojmowane wyłącznie przez pryzmat opracowanego dokumentu.

Realizowanie sformułowanych w Strategii kierunków działań stanowi fundament długookresowego, zrównoważonego rozwoju Gminy Główczyce. Zdefiniowanie celów strategicznych rozwoju w wymiarze społecznym, gospodarczym i przestrzennym nie pozwala pominąć żadnego z istotnych obszarów funkcjonowania Gminy. Perspektywa rozwoju określona na rok 2030 zapewnia utrzymanie ciągłości w realizowaniu działań. Synergia założeń (przez wizję, misję, cele różnego poziomu oraz kierunki działań) wyznacza wielopoziomą, spójną koncepcję przyszłego rozwoju Gminy Główczyce.

Strategia Rozwoju Gminy Główczyce na lata 2022 – 2030 stanowi dokument nadrzędny nad pozostałymi planami i programami strategiczno-planistycznymi Gminy. Z drugiej strony, podczas jego formułowania uwzględniono regulacje płynące z dokumentów wyższego rzędu z poziomu powiatu, województwa oraz kraju. Pozostałe gminne dokumenty o charakterze strategiczno-planistycznym, które znajdują się w fazie opracowania lub będą w przyszłości opracowywane lub aktualizowane powinny uwzględniać założenia Strategii.

W Strategii Rozwoju Gminy Główczyce na lata 2022 – 2030 ujęto również jej wizję rozwoju oraz misję. Z uwagi na potrzebę utrzymania ciągłości w długookresowej koncepcji rozwoju gminy, wykorzystano jej wizję oraz misję, które obowiązywały w latach 2015 – 2022. Następnie zmodyfikowano je wykorzystując do tego celu wnioski z przeprowadzonej Diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej.

Wizja rozwoju Gminy Główczyce

**Gmina Główczyce w 2030 roku
to miejsce zdrowych,
spełnionych i aktywnych mieszkańców.
Miejsce przyjazne środowisku, atrakcyjne do mieszkania
i wypoczynku oraz ciekawe dla turystów.**

Źródło: opracowanie własne na podstawie Strategia Rozwoju Gminy Główczyce na lata 2015 - 2021

Misja jest istotnym elementem Strategii, w ramach którego zdefiniowano kluczowe, lecz ogólne kierunki rozwoju Gminy Główczyce. Z uwagi na trwałość założeń strategicznych ujętych w misji rozwoju gminy i potrzebę jej długookresowej realizacji, pozostawiono treść misji z poprzednio obowiązującej strategii rozwoju.

Misja Gminy Główczyce

**Podnoszenie jakości życia mieszkańców
poprzez wspieranie ich rozwoju społeczno-gospodarczego,
kształtowanie ładu przestrzennego,
ochrona i promocja walorów krajobrazowo-kulturowych
oraz zrównoważone gospodarowanie jej zasobami**

Źródło: Strategia Rozwoju Gminy Główczyce na lata 2015 - 2021

Cele strategiczne w koncepcji strategii rozwoju mają charakter długoterminowy. Określają główne kierunki, mające na celu osiągnięcia założeń wynikających z wizji Gminy Główczyce w 2030 roku.

Cele strategiczne

Wymiar społeczny	Rozwój kapitału społecznego w wyniku zapewnienia mieszkańcom dogodnych warunków do życia
Wymiar gospodarczy	Rozwój lokalnej gospodarki poprzez tworzenie warunków do rozwoju przedsiębiorczości
Wymiar przestrzenny	Rozwój tkanki przestrzennej, gwarantującej regionalną dostępność terytorialną

Źródło: opracowanie własne autorów strategii

Cele strategiczne precyzowane są poprzez cele operacyjne. Zaprezentowano je poniżej. Cele operacyjne definiują sposób osiągania celów strategicznych. Są najczęściej określane dla średniego horyzontu czasowego¹.

Matryca założeń strategicznych

CELE STRATEGICZNE		
Cel strategiczny w wymiarze społecznym: Rozwój kapitału społecznego w wyniku zapewnienia mieszkańcom dogodnych warunków do życia	Cel strategiczny w wymiarze gospodarczym: Rozwój lokalnej gospodarki poprzez tworzenie warunków do rozwoju przedsiębiorczości	Cel strategiczny w wymiarze przestrzennym: Rozwój tkanki przestrzennej, gwarantującej regionalną dostępność terytorialną

¹ Strategia Rozwoju Gminy, Poradnik Praktyczny, Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej, 2021.

CELE OPERACYJNE		
Cel operacyjny 1.1. Aktywizacja społeczna mieszkańców	Cel operacyjny 2.1. Wspieranie przedsiębiorczości w kierunku rozwoju turystyki i agroturystyki	Cel operacyjny 3.1. Rozwój infrastruktury komunikacyjnej
Cel operacyjny 1.2. Zwiększenie jakości i dostępności do usług społecznych oraz zdrowotnych	Cel operacyjny 2.2. Intensyfikacja działań promocyjnych Gminy	Cel operacyjny 3.2. Poprawa jakości i dostępności do sieci sanitarnej i technicznej
Cel operacyjny 1.3. Budowa społeczeństwa obywatelskiego	Cel operacyjny 2.3. Intensyfikacja działalności inwestycyjnej	Cel operacyjny 3.3. Dbanie o stan środowiska naturalnego i zasobu kulturowego Gminy

Zródło: opracowanie własne autorów strategii

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy oparty jest o postanowienia wynikające z obowiązujących zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Główny.

Polityka przestrzenna stanowi integralną część polityki rozwoju gminy. Tworzy ona koncepcję i tożsamość przestrzenną gminy. Na jej potrzeby definiowane są funkcje pełnione przez dane tereny. W wyniku prowadzenia polityki przestrzennej, tereny te są integrowane w obszary o tożsamej (lub komplementarnej) specyfice, a następnie wyznaczane są im kierunki w rozwoju przestrzennym.

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej jest niezbędnym elementem kompleksowej koncepcji rozwoju gminy. W wyniku jego opracowania, a następnie uwzględnienia w procesie definiowania kierunków rozwoju możliwe jest zachowanie spójności między uwarunkowaniami przestrzennymi, a miejscem i kształtem zaplanowanych interwencji w sferze społecznej i gospodarczej.

W modelu określono strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy. Uwzględniono także rekomendacje w obszarze kształtowania dalszej polityki przestrzennej.

Północna część gminy Główny określona jest południowym brzegiem jeziora Łebsko. Jej zachodnia część wyznaczona jest rzeką Pustynką. Wschodnia granica wyznaczona jest przez koryto rzeki Łeby. Południowe granice gminy stanowią w większości obszary rolne, pola uprawne i łąki. Wzdłuż zachodniej granicy gminy rozciągają się zaś tereny leśne.

Fragment północnego obszaru gminy stanowi część Słowińskiego Parku Narodowego. Otulina niniejszego parku została włączona do światowego rezerwatu biosfery UNESCO. Położona jest w strefie wybrzeża Morza Bałtyckiego.

W modelu funkcjonalno-przestrzennym wydzielono z gminy trzy strefy (i cztery podstrefy) funkcjonalno-przestrzenne²:

I Strefa Zachodnia - wielofunkcyjnego rozwoju;

II Strefa Centralna - rolnicza, w podziale na:

IIA Podstrefa Centralna Północ – rolnicza obejmująca główne pasmo koncentracji procesów rozwojowych,

IIB Podstrefa Centralna Południe - rolnicza z funkcjami komplementarnymi;

III Strefa Północno-Wschodnia zrównoważonego rozwoju i ochrony przyrody, w podziale na:

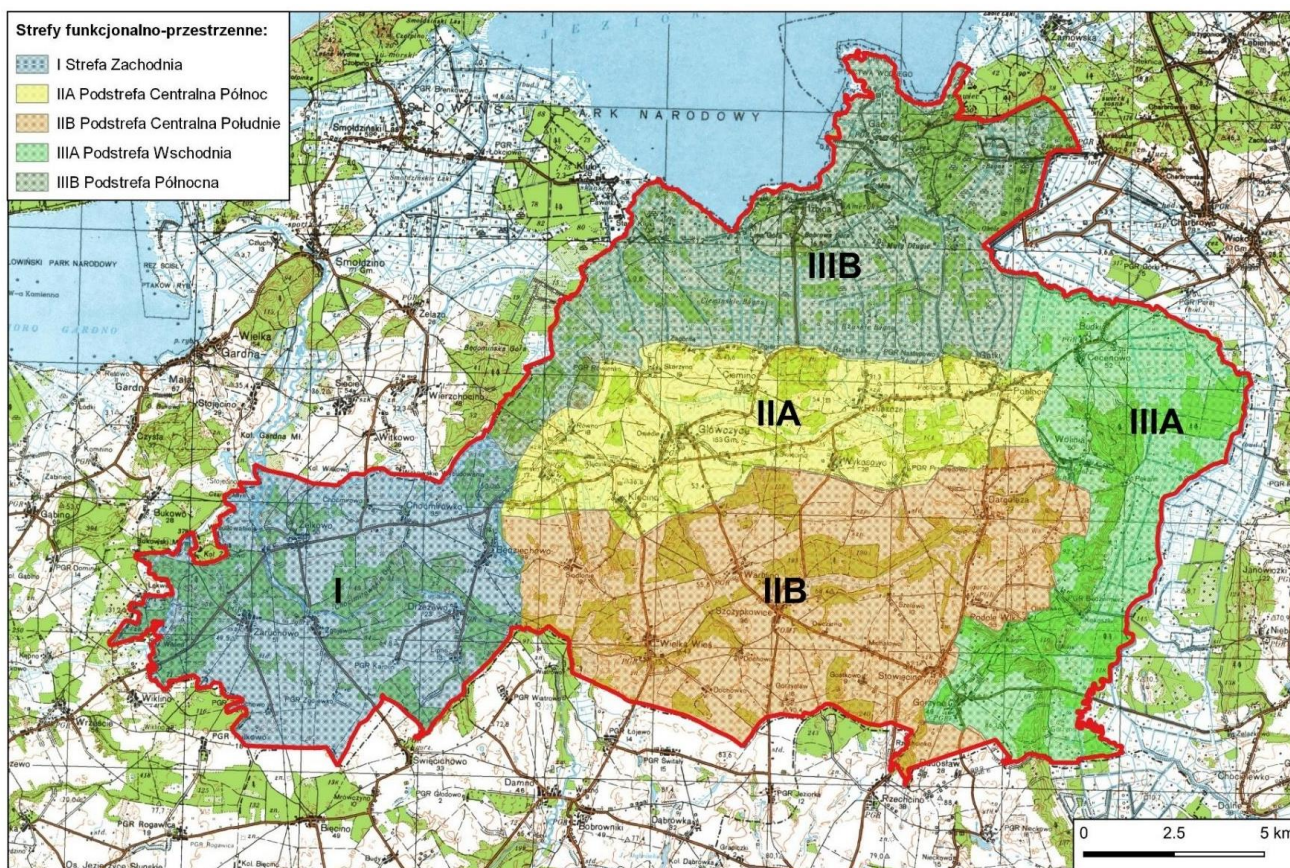
IIIA Podstrefa Wschodnia (Dolina Łeby),

IIIB Podstrefa Północna (Słowiński Park Narodowy wraz z otoczeniem).

Strefy funkcjonalno-przestrzenne określono na podstawie: charakterystyki sieci osadniczej, struktury zagospodarowania terenu, uwarunkowań przyrodniczych, spójności terytorialnej oraz układu komunikacyjnego.

Z uwagi na wielokierunkowy i wielofunkcyjny rozwój gminy wyznaczony podział gminy oraz określone kierunki w rozwoju należy traktować jako ogólne rekomendacje. Należy pozwolić rozwijać się obszarom w sposób naturalny, wspierając inicjatywy oddolne i gospodarcze, dopełniając jednocześnie obowiązków dotyczących zachowania walorów kulturowych i przyrodniczych danych rejonów.

² Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Główny, Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego.



Ryc. 1. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Główczyce
 Źródło: opracowanie własne autorów strategii

Ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej

Ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie wynikają z zapisów Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Główczyce. Rekomendacje zostały określone dla każdej ze stref funkcjonalnych gminy.

I Strefa Zachodnia - wielofunkcyjnego rozwoju

- rozwój wielofunkcyjny, w tym zwrócenie uwagi na potencjał gospodarczy regionu,
- podjęcie inwestycji w zakresie gospodarowania terenów wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 213, również z uwzględnieniem potrzeb osób podróżujących i potencjalnych turystów,
- rozwój rolnictwa tradycyjnego na północnym obszarze strefy oraz wysokotowarowego w południowej części,
- rozwój zagrodowej, jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej,
- umożliwienie powstania budownictwo socjalnego,
- umożliwienie rozwoju działalności produkcyjnej i usługowej,
- umożliwienie powstania farm wiatrowych (zgodnie z wymogami obszaru Natura 2000),
- zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych (rzeki Łupawy),
- umożliwienie rozwoju energetyki wodnej,
- rozwój odnawialnych źródeł energii, w tym biomasy,
- zwrócenie szczególnej uwagi na rozwój wsi Żelkowo, jako ośrodka wspomagającego funkcje usługowe wsi Główczyce,

- zagospodarowanie przestrzeni i obiektów zabytkowych pod funkcje turystyczne lub administracyjne,
- rozwój różnych form turystyki i rekreacji, od indywidualnej po zbiorową, z uwzględnieniem cech agroturystyki,
- potrzeba powstania infrastruktury wspomagającej funkcje turystyczne,
- rozmieszczenie infrastruktury technicznej, szczególnie sanitarnej,
- nierozbudowywanie infrastruktury wzdłuż rzeki Łupawa,
- wyznaczenie przestrzeni publicznych w jednostkach osadniczych.

IIA Podstrefa Centralna Północ – rolnicza obejmująca główne pasmo koncentracji procesów rozwojowych

- wykorzystanie atutu przebiegania przez obszar drogi wojewódzkiej nr 213,
- rozwój inicjatyw gospodarczych o znaczeniu ponadlokalnym,
- zrównoważony i wielofunkcyjny rozwój sieci osadniczej,
- rolnictwo o charakterze wielokierunkowym, o zróżnicowanej intensywności,
- podjęcie inwestycji w zakresie gospodarowania terenów wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 213, również z uwzględnieniem potrzeb osób podróżujących i potencjalnych turystów,
- rozwój zagrodowej, jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej,
- umożliwienie powstania budownictwo socjalnego,
- umożliwienie rozwoju działalności produkcyjnej i usługowej,
- umożliwienie usytuowania zakładów przetwórstwa rolno-spożywczego,
- intensyfikacja wsi Główczyce, jako głównego ośrodka usługowego w gminie,
- ochrona tkanki i zabudowy historycznej,
- wykorzystanie obiektów zabytkowych na hotele, zajazdy (baza noclegowa i gastronomiczna) lub zaadaptowanie ich na użyteczności publicznej,
- rozmieszczenie infrastruktury technicznej,
- potencjalne zlokalizowanie i wydobywanie surowców kopalnych,
- wspieranie inicjatyw mających na celu otwarcie obiektów handlowych o pow. powyżej 400 m²,
- wyznaczenie przestrzeni publicznych w jednostkach osadniczych.

IIB Podstrefa Centralna Południe - rolnicza z funkcjami komplementarnymi

- rolnictwo z ukierunkowaniem na produkcję wysokotowarową,
- rozbudowa zagrodowej, jednorodzinnej tkanki mieszkaniowej z usługami,
- lokowanie inwestycji energo i hydrochłonnych,
- wspieranie działalności produkcyjnej i usługowej,
- umożliwienie lokowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- umożliwienie powstania farm wiatrowych (zgodnie z wymogami obszaru Natura 2000),
- rozwój odnawialnych źródeł energii,
- rozbudowa i powstanie nowej infrastruktury technicznej,
- potencjalne zlokalizowanie i wydobywanie surowców kopalnych (w tym gazu łupkowego),
- zagospodarowanie przestrzeni i obiektów zabytkowych pod funkcje turystyczne lub administracyjne,
- zachowanie dbałości o funkcjonujące korytarze ekologiczne,
- zagospodarowanie zasobów wód płynących,

- zwrócenie szczególnej uwagi na rozwój wsi Stowięcino, jako ośrodka wspomagającego funkcje usługowe wsi Główczyce,
- wyznaczenie i urządzenie przestrzeni publicznych w jednostkach osadniczych.

IIIA Podstrefa Wschodnia (Dolina Łeby)

- potrzeba ochrony jakościowej wód powierzchniowych i podziemnych,
- wspieranie rozwoju wsi Cecenowo, jako ośrodka wspomagającego funkcje usługowe wsi Główczyce,
- podjęcie inwestycji w zakresie gospodarowania terenów wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 213, również z uwzględnieniem potrzeb osób podróżujących i potencjalnych turystów,
- nieogospodarowanie terenów zagrożonych powodzią,
- zrównoważone gospodarcze wykorzystanie gruntów rolnych i leśnych,
- ekologiczne rolnictwo, ekstensywne użytkowanie łąk i pastwisk,
- budowy infrastruktury towarzyszącej do rozwoju agroturystyki,
- intensyfikacja rozwoju budownictwa mieszkaniowego (zagrodowego, jednorodzinnego) wraz z lokalami o funkcjach usługowych,
- rozwój odnawialnych źródeł energii,
- umożliwienie lokowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- potencjalne miejsce do budowy farm wiatrowych,
- zagospodarowanie przestrzeni i obiektów zabytkowych pod funkcje turystyczne lub administracyjne,
- rozbudowa nowej infrastruktury technicznej,
- renowacja urządzeń melioracji wodnych,
- potencjalne wydobywanie surowców kopalnych (w tym torfu),
- zachowanie dbałości o funkcjonujące korytarze ekologiczne.

IIIB Podstrefa Północna (Słowiński Park Narodowy wraz z otoczeniem)

- uporządkowanie terenów wokół Słowińskiego Parku Narodowego i rezerwatu przyrody „Izbickie Bagna”,
- zrównoważony rozwój pozostałych terenów strefy,
- zagospodarowanie granicy z parkiem narodowym i rezerwatem przyrody, celem ochrony przyrody i krajobrazu
- rolnictwo ekologiczne,
- ekstensywne wykorzystanie pastwisk i łąk,
- promowanie miejscowości Izbica jako głównego ośrodka turystycznego gminy,
- tworzenie infrastruktury towarzyszącej turystyce,
- rozwój bazy noclegowej i gastronomicznej,
- intensyfikacja rozwoju budownictwa mieszkaniowego (zagrodowego, jednorodzinnego) wraz z lokalami o funkcjach usługowych (głównie turystycznych),
- rozwój odnawialnych źródeł energii,
- zakaz lokalizowania farm wiatrowych,
- zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- renowacja urządzeń melioracji wodnych,
- wzmacnianie powiązań przyrodniczych o charakterze ponadlokalnym.

W Strategii Rozwoju Gminy Głównyzyce na lata 2022 – 2030 nie określono obszarów strategicznej interwencji kluczowych dla Gminy Głównyzyce.

W ramach wdrażania niniejszej Strategii zostaną przeprowadzone trzy procesy ewaluacyjne (*ex-ante*, czyli przed realizacją Strategii, *mid-term*, czyli w trakcie realizacji Strategii i *ex-post*, czyli po realizacji Strategii). Wraz z monitoringiem, ewaluacja stanowi jedno z dwóch kluczowych narzędzi nadzoru nad realizacją założeń Strategii. Głównym celem prowadzenia działań ewaluacyjnych jest zapewnienie pełnego wdrożenia planowanych w dokumencie przedsięwzięć oraz osiągnięcie wskazanych celów. Rezultatem ewaluacji będzie uzyskanie potwierdzenia (lub jego brak), że Strategia realizowana jest zgodnie z ustalonymi założeniami. Ewaluacja opiera się na ocenie efektów realizacji Strategii, tj.: stopnia realizacji celów oraz komplementarności podejmowanych działań. Ocenie poddawana jest również sprawność systemu monitoringu wdrażania Strategii. Efektem podjętych działań ewaluacyjnych będzie również zdefiniowanie rekomendacji w zakresie potrzeba wprowadzenia ewentualnych korekt do dokumentu strategicznego.

Wnioski, rekomendacje do planu ogólnego

Wnioski, rekomendacje do planu ogólnego, wynikające z zapisów strategii rozwoju gminy w zakresie funkcjonalno-przestrzennym związane są w szczególności z określonymi w dokumencie strategii ustaleniami i rekomendacjami w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej wskazanymi dla poszczególnych stref wyodrębnionych w modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej. Znalazło to odzwierciedlenie w ustalonych profilach funkcjonalnych poszczególnych stref planistycznych oraz w określeniu parametrów urbanistycznych dla stref, które wymagają ustalenia tych parametrów. Pamiętać jednak należy, iż zasady konstrukcyjne oraz zakres treściowy planu ogólnego wymusiły konieczność uogólnienia jego ustaleń, w szczególności w zakresie ustalonych standardów urbanistycznych. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu przypisane poszczególnym strefom planistycznym określają jedynie zakres możliwych wartości brzegowych - maksymalnych/minimalnych. Podobnie zakres profili funkcjonalnych, w szczególności brak możliwości łączenia niektórych funkcji w jednej strefie, wymuszają duże uproszczenia i uogólnienia treści planu ogólnego, przez co staje się on bardziej zapisem algorytmów przestrzennych jednolicie określonych w całym kraju a nie zbiorem zasad i wytycznych kształtowania zagospodarowania i zabudowy w każdej gminie indywidualnie. Szczegółowe parametry zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu, będą sprecyzowane/potraktowane w sposób indywidualny w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach o warunkach zabudowy, zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami oraz wytycznymi i wnioskami, które wpłyną do tych dokumentów.

Ze względu na niekorzystną sytuację demograficzną (starzenie się społeczeństwa, ujemne saldo migracji) w strategii rozwoju gminy Głównyzyce nie przewiduje się konieczności rezerwy terenów mieszkaniowych ponad standardowo obliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (zgodnie z § 3 ust 10 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, z późn. zm.), który stanowi: *„Dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy (...).”*

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

Plan ogólny gminy Głównyzyce sporządzono z uwzględnieniem ustaleń obowiązującego Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030 (PZPWP), przyjętego Uchwałą Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r. (Dz. U. Woj. Pom. z 2017 r., poz. 603).

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa jako dokument określający politykę przestrzenną województwa wyznacza:

- wizję zagospodarowania przestrzennego w perspektywie długookresowej (do roku 2030) oraz sposób jej realizacji;
- zasady kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej województwa;
- najważniejsze zmiany w przestrzeni w odniesieniu do głównych elementów istniejącego i planowanego zagospodarowania, ze wskazaniem instrumentów realizacyjnych (w perspektywie do roku 2020 i postulowane działania inwestycyjne po 2020).

W warstwie stanowiącej plan województwa zawiera zapisy mające charakter:

1. **ustaleń** – wiążących dla gminy przy sporządzaniu dokumentu planu ogólnego i innych aktach planowania przestrzennego – dot. to m. in. inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z art. 39 ust 5 ustawy (tj. ustalone w dokumentach przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa);
2. **wytycznych** :
 - **A** – wymagających rozważenia (problem urbanistyczny) i zaproponowania właściwego indywidualnego rozwiązania planistycznego w dokumencie,
 - **B** – do stosowania (uwzględniania) w działaniach prowadzonych w strukturach SWP (samorząd województwa pomorskiego),
 - **AB** - spełniającymi oba powyższe założenia,
3. **rekomendacji** – zapisy nie będące ustaleniami i wytycznymi, których uwzględnianie jest wskazane, ale brak ich uwzględnienia nie może stanowić o odmowie uzgodnienia projektu dokumentu.

W planie ogólnym należy uwzględnić, stosownie do celów i wymogów planu ogólnego, następujące zasady zagospodarowania przestrzennego:

a) ustalenia horyzontalne (zasady zagospodarowania przestrzennego) odnoszące się do Planu ogólnego gminy Głównyzyce w jej granicach administracyjnych:

- **w zakresie kształtowania struktur sieci osadniczej zgodnie z wymogami ładu przestrzennego:**
 - zasadę kształtowania zrównoważonej struktury funkcjonalno-przestrzennej sieci osadniczej poprzez przyjęcie hierarchii określającej rangę i wynikającą z niej rolę poszczególnych ośrodków, w tym ośrodki lokalne - miejscowości gminne oraz inne miejscowości o potencjale do rozwoju jako ośrodki krystalizujące sieć osadniczą na poziomie lokalnym (zasada 1.1.1.);
 - zasadę pierwszeństwa wykorzystania obszarów istniejącego zagospodarowania oraz ograniczania rozwoju osadnictwa na terenach otwartych, polegającą między innymi na:

- 1) regeneracji obszarów zdegradowanych, w szczególności poprzez rewitalizację oraz inne działania mające na celu przywrócenie utraconych walorów lub/i nadanie nowych funkcji (modernizacja, rewaloryzacja, adaptacja, ...),
- 2) uzupełnianiu i kontynuacji obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z zapewnieniem standardów uwzględniających aspekty użytkowe, kulturowe i ekologiczne środowiska zamieszkania i pracy³,
- 3) otwieraniu nowych terenów pod rozwój osadnictwa na podstawie uzasadnionej potrzeby (zasada 1.1.4.);

- zasadę kształtowania zwartych przestrzennie jednostek osadniczych, minimalizującą terenochłonność oraz potrzeby związane z ich obsługą, ograniczającą ich negatywny wpływ na środowisko oraz sprzyjającą rozwijaniu więzi społecznych, polegającą m. in. na:

- 1) uwzględnianiu w planowaniu przestrzennym modelowych wzorców rozwojowych jednostek osadniczych, przeciwdziałających amorficznemu, niekontrolowanemu przyrostowi zagospodarowania,
- 2) domykaniu granic zainwestowania, tzn. wyznaczaniu obszarów rozwojowych tak, aby ekspansja zainwestowania na każdym etapie kształtowała czytelną krawędź pomiędzy terenami zainwestowanymi i terenami otwartymi, i zapewniała budowę całościowych, kompaktowych struktur,
- 3) unikaniu pasmowego rozwoju zabudowy wzdłuż głównych, tranzytowych ciągów komunikacyjnych (zasada 1.1.5.);

- zasadę etapowania kompleksowego rozwoju jednostek osadniczych dla konkretnej, docelowej liczby mieszkańców, dla której możliwe będzie zaprogramowanie i zapewnienie odpowiedniej obsługi, polegająca na koordynacji rozwoju osadnictwa z realnymi możliwościami:

- 1) wypełnienia zaplanowanych struktur przestrzennych w określonym czasie (szacowanymi na podstawie szczegółowej analizy trendów demograficznych, w tym migracyjnych);
- 2) rozbudowy istniejącej infrastruktury (na podstawie analizy planów inwestycyjnych operatorów mediów i zdolności finansowych gminy), w zakresie:
 - a) infrastruktury technicznej (ze szczególnym uwzględnieniem zapewnienia dostawy energii elektrycznej oraz odprowadzenia ścieków w ramach zasięgu aglomeracji ściekowych),
 - b) systemów transportowych (ze szczególnym uwzględnieniem transportu zbiorowego),
 - c) podstawowych usług i przestrzeni publicznych (w tym terenów zieleni i przestrzeni otwartych) (zasada 1.1.7.);

➤ **w zakresie kształtowania wysokiej jakości środowiska mieszkaniowego:**

- zasadę zapewnienia odpowiedniej dostępności terenów mieszkaniowych do:

- 1) podstawowych usług publicznych,
- 2) transportu zbiorowego
- 3) przestrzeni publicznych, w tym otwartych;

przy czym przez odpowiednią dostępność należy rozumieć wzajemne rozmieszczenia funkcji mieszkaniowych oraz funkcji związanych z ich bezpośrednią obsługą, zapewniające dojście piesze i dojazd rowerem w sposób: bezpieczny oraz możliwie najkrótszy (zasada 1.2.1.);

³ Zgodnie z art 1, ust. 4, pkt 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- zasadę określenia w planowaniu lokalnym standardów dostępności przestrzennej do podstawowych usług publicznych jako obowiązującego programu zagospodarowania terenów mieszkaniowych, określającego rezerwę terenową dla potrzeb lokalizacji tych usług, proporcjonalną do liczby ludności w zasięgu ich obsługi (zasada 1.2.2.);
- zasadę zapewnienia odpowiedniej dostępności terenów mieszkaniowych do infrastruktury technicznej (w szczególności do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz energetycznej) warunkującej poziom życia zgodny ze współczesnymi standardami cywilizacyjnymi, przy czym w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków należy uwzględnić budowę urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę realizowaną jednocześnie z rozwiązaniem spraw gospodarki ściekowej, w szczególności poprzez równoczesną budowę systemów kanalizacji zbiorczej i oczyszczalni ścieków (zasada 1.2.3.);

➤ **w zakresie racjonalizacji rozmieszczenia oraz poprawy dostępności infrastruktury społecznej i usług publicznych w tym zakresie:**

- zasadę realizacji nowych lub dostosowania istniejących obiektów i urządzeń usług publicznych z uwzględnieniem potrzeb wszystkich użytkowników, w tym osób o ograniczonej mobilności i percepcji, zgodnie z wymaganiami projektowania uniwersalnego (zasada 1.3.6.);

➤ **w zakresie zapobiegania i ograniczania skutków powodzi oraz innych zagrożeń naturalnych:**

- zasadę uwzględniania i określania w lokalnych dokumentach planistycznych rozwiązań opartych na zintegrowanym gospodarowaniu zasobami wodnymi w obrębie zlewni - w oparciu o działy wodne (naturalne granice zlewni niezależnie od podziałów administracyjnych); brak uwzględnienia tej zasady w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy⁴ wymaga indywidualnego uzasadnienia w tym dokumencie (zasada 1.4.7.);

- zasadę wskazywania w gminnych dokumentach planistycznych sposobów podnoszenia retencyjnej pojemności zlewni, jako elementów ochrony przed powodzią i suszą, a w szczególności:

- 1) zwiększenia retencji wodnej w drodze wyznaczania (...) terenów mikroretencji obszarowej i przyobiektovej,
- 2) maksymalnego zatrzymywania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu,
- 3) przeciwdziałania nadmiernemu uszczelnianiu terenów zurbanizowanych (zasada 1.4.9.);

➤ **w zakresie efektywnego i bezpiecznego wykorzystania zasobów przestrzeni przez gospodarkę:**

- zasadę uwzględniania ograniczeń związanych z położeniem w obszarach ochronnych GZWP, po formalnym ich ustanowieniu (zasada 2.1.15.);

➤ **w zakresie wzmocnienia całorocznej i atrakcyjnej oferty turystycznej w oparciu o zasoby i walory przyrodniczo-kulturowe, krajobrazowe i funkcje metropolitalne:**

⁴ W PZPWP wskazano wprost odwołanie do treści studium, jednak dopuszcza się stosowanie go także do zapisów planu ogólnego.

- zasadę harmonijnego kształtowania zagospodarowania rekreacyjnego i wypoczynkowego, realizowaną między innymi poprzez:

- 1) uzależnienie rozwoju nowych terenów budownictwa letniskowego od ich wyposażenia w infrastrukturę ochrony środowiska,
- 2) uwzględnienie naturalnych właściwości terenu i ograniczenie negatywnego oddziaływania zagospodarowania rekreacyjnego i jego następstw na zasoby przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe (zasada 2.3.4.);

- zasadę kształtowania ponadregionalnych i regionalnych tras rowerowych, na które składają się między innymi położone na terenie gminy trasy:

- 1) międzyregionalna nr 3 (R-10 Hanzeatycka Trasa Rowerowa),
- 2) (...),
- 3) regionalna nr 125 (zasada 2.3.8.);

- zasadę kształtowania ponadregionalnych i regionalnych szlaków wodnych. w tym śródlądowych kajakowych na systemach rzecznych m. in. Łeby i Łupawy (zasada 2.3.9.);

➤ **w zakresie kształtowania racjonalnej struktury przestrzennej sieci transportowej:**

- zasadę hierarchizacji sieci dróg ponadregionalnych i regionalnych:

- 1) według klas określających minimalne wymagania techniczne i przestrzenne usytuowania drogi:

(...)

e) drogi zbiorcze (Z) - pozostałe odcinki dróg wojewódzkich w granicach województwa: nr 213

- 2) z zachowaniem następujących zasad szczegółowych:

- a) dla dróg klasy G i Z na wniosek zarządcy drogi można przyjąć wyższą klasę;
- b) w przypadku zmiany przebiegu drogi (np. po wybudowaniu obwodnicy) ważność połączenia należy przenieść na odcinek o nowym przebiegu, a na odcinku o dotychczasowym przebiegu dokonać korekty klasy drogi w dostosowaniu do jej rzeczywistego charakteru i standardu technicznego (np. zmiana klasy G na Z) (zasada 2.4.4.);

➤ **w zakresie zwiększania stopnia bezpieczeństwa energetycznego i sprawności systemów produkcji, przesyłu i dystrybucji energii elektrycznej i ciepłej, gazu, ropy naftowej oraz produktów ropopochodnych:**

- zasadę rozmieszczenia obszarów pod lokalizację biogazowni (z wyłączeniem biogazowni rolniczych) o mocy powyżej 0,5 MW, z uwzględnieniem ich strefy ochronnej o szerokości nie mniejszej niż 300 metrów od istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, z uwzględnieniem warunków wietrznych. Każde odstępstwo (in minus) od wyżej określonej odległości wymaga indywidualnego uzasadnienia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy⁴ (zasada 2.5.4.);

➤ **w zakresie kształtowanie struktur przestrzennych wspierających zdolności obronne państwa:**

- zasadę uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym szczegółowych ograniczeń w użytkowaniu terenów i przestrzeni powietrznej wokół Bazy Systemu Obrony Przeciwrakietowej w Redzikowie, w tym m.in. w zakresie:

- 1) dopuszczalnej wysokości zabudowy w dwóch strefach ograniczeń:

a) (...),

b) w odległości od 1.600 m do 35.000 m od POR, w której żadna konstrukcja nie będzie mogła przekroczyć wysokości zdefiniowanej przez powierzchnię boczną stożka ściętego, który kieruje się ku górze pod kątem 1,5° do płaszczyzny horyzontu; wierzchołek stożka leży na wysokości 15,24 m nad poziomem gruntu w POR;

2) budowy turbin wiatrowych, w przypadku których:

a) (...),

b) w odległości od 4.000 m do 35.000 m od POR ich budowa wymaga uzgodnienia z odpowiednimi organami wojskowymi;

3) (...)

4) w użytkowaniu nadajników elektromagnetycznych, które generują pole elektromagnetyczne przekraczające natężenie 3 V/m wartości skutecznej dla wszystkich częstotliwości od 9 kHz do 300 GHz mierzonych 2 m nad poziomem gruntu w Punkcie centralnym Bazy (zasada 2.6.4.)

➤ **w zakresie zachowania i odtwarzania zasobów środowiska przyrodniczego i jego spójności:**

- zasadę 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, na który składają się m. in.:

1) korytarz ponadregionalny - Nadmorski,

2) korytarze regionalne: Doliny Łupawy z lasami do Słupi, Pradoliny Redy-Łeby,

3) korytarze subregionalne: Południowego otoczenia Głównyc,

4) Słowiński płat ekologiczny (zasada 3.1.1);

- zasadę zachowania ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej ekosystemów leśnych i dolinnych (...) w miejscach przecięcia z infrastrukturą transportową o charakterze barier antropogenicznych (...) - za pomocą wyznaczania i budowy przejść dla zwierząt oraz stosowania nietransparentnych ekranów osłonowych na trasach migracji ptaków (zasada 3.1.3.);

- zasadę bezwzględego 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 (zasada 3.1.4.);

➤ **w zakresie ochrony obszarów o charakterystycznym krajobrazie kulturowym lub znaczeniu historycznym:**

- zasadę określania w treści studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, obszarów i obiektów o wysokich wartościach kulturowych, proponowanych w Planie do objęcia ochroną w postaci pomników historii i parków kulturowych – Szczyrkowice – cmentarzysko gockie oraz Wolinia – pałac z oficynami i parkiem z XVIII w.

Brak woli określenia tych obszarów wymaga indywidualnego uzasadnienia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy⁴ (zasada 3.2.9.);

➤ **w zakresie ograniczenia emisji zanieczyszczeń środowiska:**

- zasadę ograniczania stosowania indywidualnych systemów zbierania i oczyszczania ścieków bytowych na obszarach aglomeracji ściekowych (zasada 3.3.1.),

- zasadę uwzględniania w dokumentach planistycznych gmin uwarunkowań wynikających z planu gospodarki odpadami dla województwa pomorskiego (zasada 3.3.11.);

- b) ustalenia w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wynikające z dokumentów przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa (zgodnie z art. 39 ust.3 pkt 3 i ust. 5):

Na obszarze gminy Główny w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego **nie zostały zlokalizowane** inwestycje celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5 ww. ustawy (wynikające z dokumentów przyjętych przez Sejmik Województwa Pomorskiego), **będące zadaniem samorządu województwa**⁵.

Na obszarze ww. gminy przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o którym mowa w art. 39 ust.3 pkt. 3 i ust. 5 ww. ustawy, **niebędących zadaniami samorządu województwa**⁶:

- 1) Budowa gazociągu DN 700 Szczecin – Gdańsk (inwestycja zrealizowana),
- 2) Budowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej wraz z budową układów tłocznych i modernizacja przepompowni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych powyżej 2.000 RLM, w tym Główny,
- 3) Inwestycja wynikająca z Planu gospodarki odpadami,
- 4) Kajakiem przez Pomorze (aktualna nazwa przedsięwzięcia: „*Pomorskie Szlaki Kajakowe*” – zagospodarowanie szlaków wodnych w województwie pomorskim dla rozwoju turystyki kajakowej – Poprawa bezpieczeństwa na szlakach kajakowych poprzez rozbudowę i poprawę standardu infrastruktury turystycznej, w szczególności kajakowej oraz działania promujące tę formę aktywnej turystyki – rz. Łeba i rz. Łupawa (etap II),
- 5) Pomorskie Trasy Rowerowe o znaczeniu międzynarodowym R-10 i WTR R-9 – wybudowanie dwóch oznakowanych szlaków rowerowych z dedykowaną infrastrukturą o międzynarodowych standardach (inwestycja zrealizowana).

W dniu 25 marca 2024 roku Sejmik Województwa Pomorskiego podjął uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego – dokument jest w trakcie opracowania.

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

W granicach gminy Główny występują następujące formy ochrony przyrody (rozmieszczenie przestrzenne form ochrony przyrody przedstawiono Ryc. 2, zaznaczono je także na rysunku uwarunkowań – zał. nr 2 do uzasadnienia), wraz z podaniem dokumentu określającego przepisy odrębne lub zasady gospodarowania zasobami w ich granicach (jeśli występują):

- Słowiński Park Narodowy – obejmujące północne i północno-wschodnie krańce gminy; otulina SPN w gminie obejmuje większą część Niziny Gardzieńsko-Łebskiej (obowiązuje zarządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie zadań ochronnych dla Słowińskiego Parku Narodowego na lata 2023-2025 (Dz. Urz. Min. Klim.

⁵ Jednocześnie zwraca się uwagę na konieczność weryfikacji w toku prac planistycznych nad projektem planu ogólnego wykazu inwestycji wynikających z Wieloletniej Prognozy Finansowej Województwa Pomorskiego.

⁶ Dla inwestycji niebędących zadaniami SWP szczegółowych informacji może udzielić właściwy, wskazany w załączniku nr 1 PZPWP, podmiot odpowiedzialny za realizację zadania

I Środ. poz. 76). Nie ustanowiono dotychczas planu ochrony. Zgodnie z informacją zawartą na stronie parku spn.gov.pl obecnie w opracowaniu jest „Projekt planu ochrony dla Słowińskiego Parku Narodowego i obszarów Natura 2000: Ostoja Słowińska, Pobrzeże Słowińskie i Przybrzeżne Wody Bałtyku”);

- rezerваты przyrody:
 - Torfowisko Pobłockie wraz z otuliną – znajdujące się w centralno-wschodniej części gminy (obowiązuje plan ochrony ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 3 kwietnia 2017 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Torfowisko Pobłockie” (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2017 r. poz. 1461);
 - Bagna Izbickie wraz z otuliną – znajdujące się w północnej części gminy, w granicach otuliny SPN (obowiązują zarówno plan ochrony jak i zadania ochronne ustanowione odpowiednio: Rozporządzeniem Nr 29/07 Wojewody Pomorskiego z dnia 28 listopada 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Bagna Izbickie” (Dz. Urz. z 2007 r. Nr 163, poz. 3263) oraz Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z 3 kwietnia 2018 roku w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla rezerwatu przyrody "Bagna Izbickie");
- obszar Natura 2000 PLB220003 Pobrzeże Słowińskie – w północnej i północno-wschodniej części gminy, obejmujący teren nieznacznie większy od SPN;
- obszary Natura 2000 PLH:
 - PLH220001 Bagna Izbickie – znajdujące się w północnej części gminy, o granicach zbliżonych do rezerwatu przyrody Bagna Izbickie (ustanowiono plan zadań ochronnych - Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 11 lipca 2016 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bagna Izbickie PLH220001 (Dz. Urz. Woj. Pom. 2016, poz. 2555);
 - PLH220042 Torfowisko Pobłockie – znajdujące się w centralno-wschodniej części gminy, o granicach tożsamyh z rezerwatem przyrody Torfowisko Pobłockie (ustanowiono plan ochrony - Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 3 kwietnia 2017 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody "Torfowisko Pobłockie" (Dz. Urz. Woj. Pom. 2017, poz. 1461);
 - PLH220023 Ostoja Słowińska – w północnej i północno-wschodniej części gminy, obejmujący teren SPN;
 - PLH220036 Dolina Łupawy – obejmująca dolinę rzeki oraz fragmenty jej dopływów wraz z leśnym otoczeniem, w południowo-zachodniej części gminy (ustanowiono plan zadań ochronnych - Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 4 grudnia 2019 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Łupawy PLH220036 (Dz. Urz. Woj. Pom. 2019, poz. 6017) wraz z Zarządzeniem zmieniającym z dnia 13 stycznia 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. 2023, poz. 272);
- użytki ekologiczne, 216 użytków bez nazwy;
- pomniki przyrody, łącznie 69 pomników przyrody.

Pozostałe, powierzchniowe formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t. j. Dz. U. 2026, poz. 13) nie występują w granicach gminy Główny.

Szczegółowa charakterystyka form ochrony przyrody zawarta jest w opracowaniu ekofizjograficznym gminy Główny, sporządzanym na potrzeby POG Główny (2025).

- ochrona korytarzy migracyjnych wilka *Canis lupus* oraz ochrona czerwończyka nieparka *Lycaena dispar*;
- zachowanie wysokiego wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej w obszarach zabudowanych i przewidzianych pod zainwestowanie, tj. co najmniej na poziomie 0.7;
- zachowanie historycznie ukształtowanych struktur przestrzennych miejscowości (Izbica i Gać) i relacji pomiędzy zabudową a otwartym krajobrazem, w szczególności poprzez niedopuszczanie do rozpraszania zabudowy, ograniczenie oddziaływań antropogenicznych, zachowanie wysokości zabudowy i formy budynków zgodnej z historycznymi uwarunkowaniami.

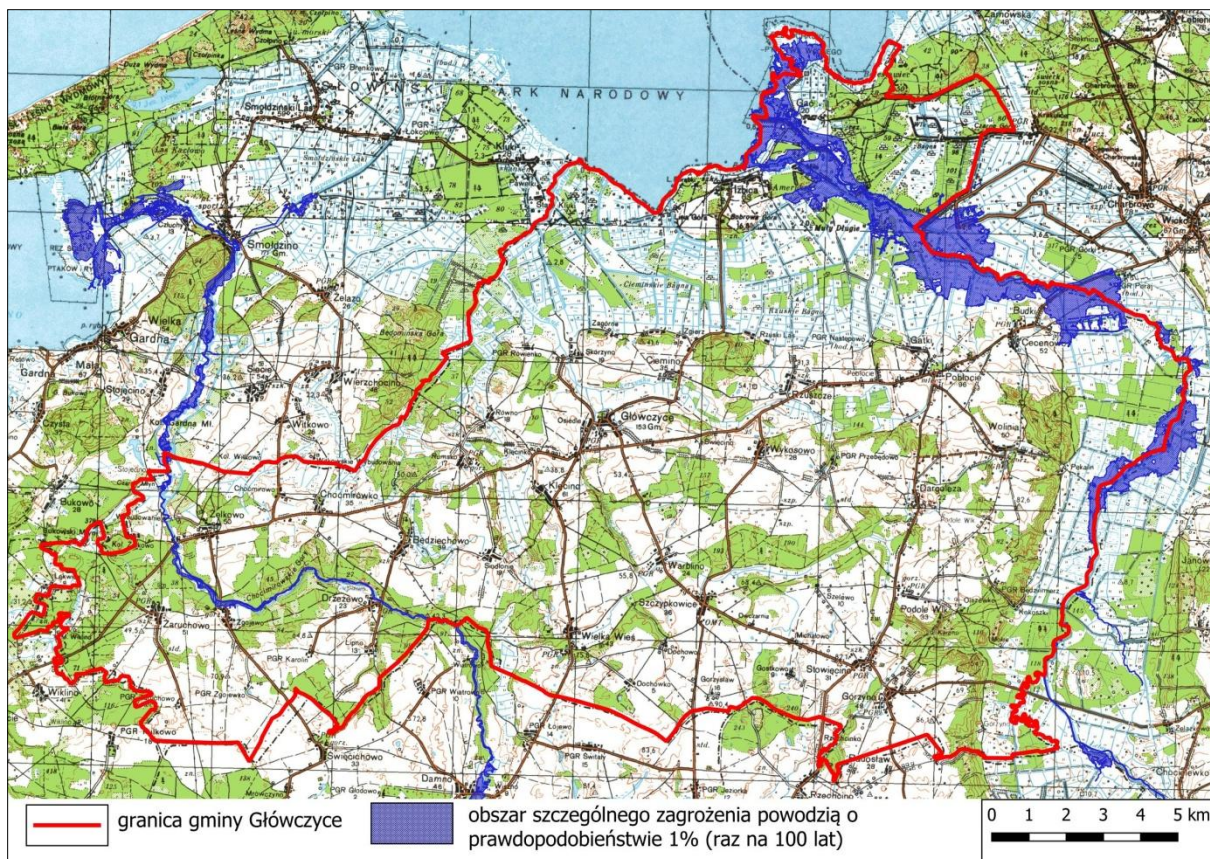
Powyższe zasady i rekomendacje dotyczące gospodarowania przestrzenią zostaną uszczegółowione poprzez wskazanie konkretnych przeznaczeń terenów i ustaleń z zakresu zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach o warunkach zabudowy, stanowiących podstawę do zainwestowania i zabudowy terenu.

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

Część obszaru gminy Główny (ograniczona do dna dolin rzecznych Łupawy i Łeby oraz strefy przybrzeżnej Jeziora Łebsko) została ujęta na mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego opracowanych przez KZGW (obecnie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie) umieszczonych na Hydroportalu - wody.isok.gov.pl. Wg tych materiałów w granicach gminy występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów odrębnych (Ustawy z dnia 18 lipca Prawo wodne). Na poniższym schemacie (Ryc. 3) pokazano zasięgi powodzi o prawdopodobieństwie 1% (raz na 100 lat), zaznaczono je także na rysunku uwarunkowań – zał. nr 2 do uzasadnienia.

Na pozostałych terenach w granicach gminy nie występuje zagrożenie powodziowe lub obszary te nie zostały objęte mapami zagrożenia powodziowego.

Uwzględnienie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią nastąpiło poprzez wyznaczenie stref planistycznych o charakterze nieinwestycyjnym - stref otwartych (SO) z wyjątkami wynikającymi z istniejącego lub zdecydowanego zagospodarowania i zabudowy.



Ryc. 3. Zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w gminie Główny.
 Źródło: opracowanie ekofizjograficzne (2025) na podstawie danych wody.isok.gov.pl

Według informacji PGW Wód Polskich - Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku na obszarze gminy Główny znajdują się odcinki wałów przeciwpowodziowych następujących cieków wodnych:

- lewy wał Strugi Kłęcińskiej,
- prawy wał Strugi Kłęcińskiej,
- prawy wał Pustynki,
- lewy wał Głównyckiego Strumienia,
- prawy wał Głównyckiego Strumienia,
- wał Jeziora Łęsko.
- lewy wał Łęby,
- prawy wał Łęby,
- prawy wał Charbrowskiej Strugi.

Zgodnie z przepisami ustawy Prawo Wodne w odległości 50m od stopy wału przeciwpowodziowego występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów i lokalizacji zabudowy (art. 176, ust.1 ustawy). Odcinki wałów przeciwpowodziowych zaznaczono na rysunku uwarunkowań – zał. nr 2 do uzasadnienia na podstawie publicznie dostępnych danych z Hydroportalu – Informatyczny System Osłony Kraju (wody.isok.gov.pl) (z wyjątkiem odcinków wałów od Strugi Kłęcińskiej, które nie zostały tam ujawnione).

Uwzględnienie odcinków wałów przeciwpowodziowych oraz odległości 50m od ich stopy wału nastąpiło poprzez wyznaczenie stref planistycznych o charakterze nieinwestycyjnym - stref otwartych (SO) z wyjątkami wynikającymi z istniejącego lub zdecydowanego zagospodarowania i zabudowy.

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

Dla gminy Główczyce brak jest informacji na temat zasięgu obszarów zmeliorowanych, w trakcie prac nad projektem POG Główczyce uzyskano informacje o urządzeniach melioracji wodnych znajdujących się w gminie Główczyce

Ochronę uwzględniono poprzez ograniczenia wskazania terenów pod nową zabudowę w miejscach związanych z funkcjonowaniem melioracji wodnych.

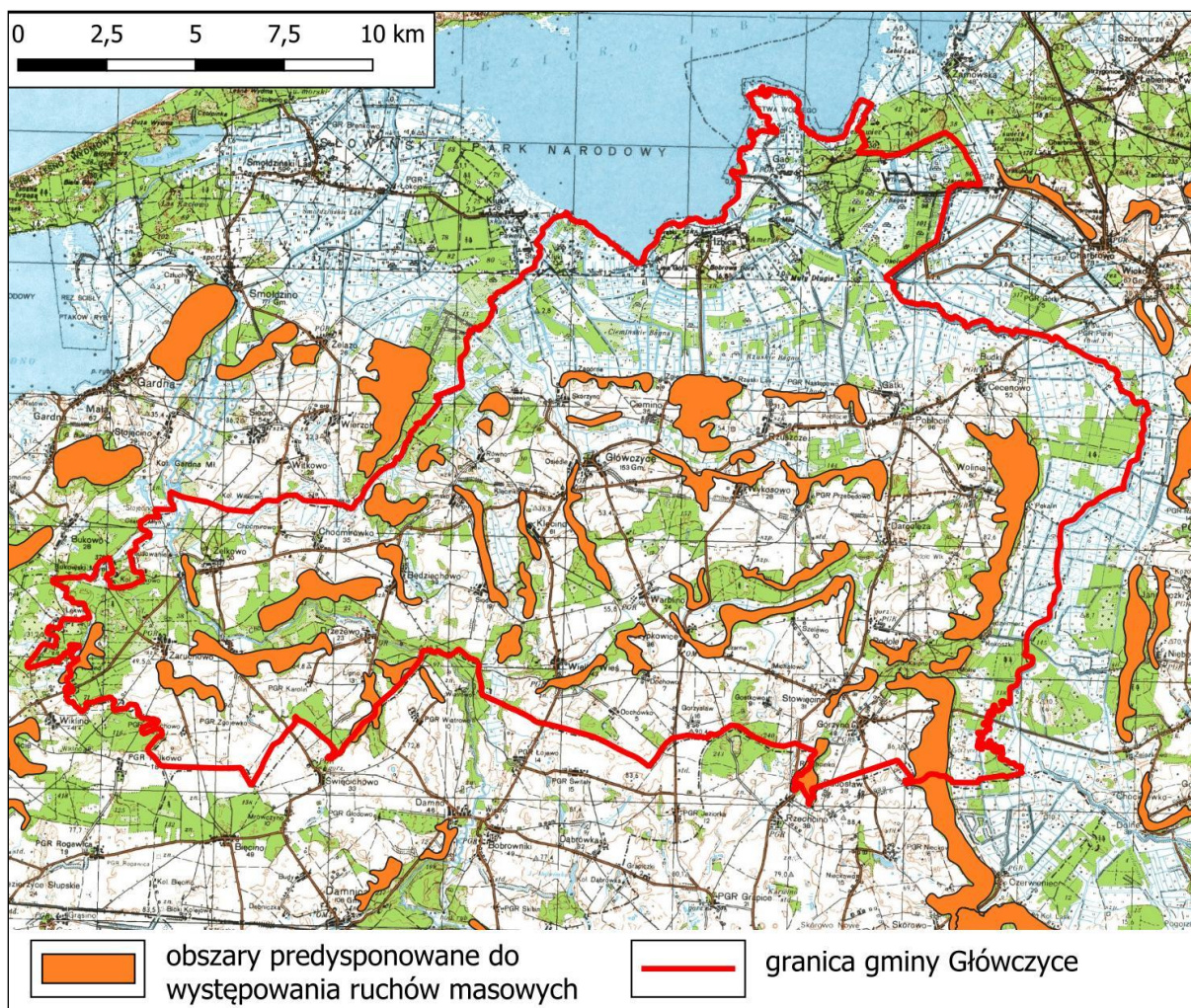
Rozbudowa, odbudowa, przebudowa, rozbiórka czy likwidacja istniejących urządzeń wodnych jest dopuszczalna po uzyskaniu stosownych zgód czy pozwoleń, zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku natrafienia na urządzenie wodne nie ujęte w prowadzonej ewidencji, pełniona przez nie funkcja powinna zostać zachowana w dotychczasowej formie lub przebudowana, bez szkody dla gruntów sąsiednich.

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 terenie całego kraju (ze szczególnym uwzględnieniem osuwisk oraz innych zjawisk geodynamicznych)” na obszarze opracowania nie występują zarejestrowane osuwiska. Według danych Państwowego Instytutu Geologicznego (PIG) w granicach gminy Główczyce znajdują się obszary predysponowane do występowania ruchów masowych, które obejmują zbocza dolin rzecznych, strefy krawędziowe oraz formy pagórkowate w granicach wysoczyzny morenowej.

Informacje na temat obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych mają charakter pogładowy (wykonane są w bardzo ogólnej skali) i według zaleceń PIG nie należy ich wykorzystywać przy sporządzaniu planów zagospodarowania przestrzennego. Na poniższym schemacie (Ryc. 4) pokazano zasięgi obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych, zaznaczono je także na rysunku uwarunkowań – zał. nr 2 do uzasadnienia.

Z uwagi na charakter dokumentu jakim jest plan ogólny, w tym wielofunkcyjność stref planistycznych, szczegółowa analiza poszczególnych terenów pod kątem ich rzeźby oraz wynikających z tego ewentualnych ograniczeń nastąpi na kolejnym etapie planistycznym, przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Ryc. 4. Zasięgi obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych w gminie Główny Zbiornik Wód Podziemny.

Źródło: opracowanie ekofizjograficzne (2025) na podstawie danych PIG pgi.gov.pl

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

Ujęcia wód na terenie gminy wykorzystują w większości czwartorzędowe piętro wodonośne. Zgodnie „Raportem o stanie gminy Główny Zbiornik Wód Podziemny za 2024 rok” (2025) na terenie gminy znajduje się 16 ujęć wody, zaopatrujących w wodę łącznie 45 miejscowości gminy. Dla ujęć wody podziemnej ustanowiono tereny ochrony bezpośredniej, gdzie obowiązują zasady gospodarowania określone w decyzjach o ich ustanowieniu lub w pozwoleniach wodnoprawnych. W związku z wygródnieniem terenów stref ochrony bezpośredniej, zostały one jednocześnie wyłączone z bezpośredniego oddziaływania niezwiązanego z ujmowaniem wód zgodnie z Ustawą Prawo wodne.

W planie ogólnym tereny stref ochrony bezpośredniej ujęć wody zostały wyodrębnione jako strefa infrastrukturalna (SI), bądź z uwagi na uwarunkowania lokalne włączone do innych stref planistycznych.

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

Gmina Główny Zbiornik Wód Podziemny położona jest częściowo w zasięgu dwóch Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: w południowej części gminy znajduje się GZWP nr 115 „Zbiornik

międzymorenowy Łupawa”, natomiast fragment GZWP nr 107 „Pradolina rzeki Łeba” znajduje się we wschodniej części gminy.

GZWP nr 115 „**Zbiornik międzymorenowy Łupawa**” jest międzymorenowym zbiornikiem wysoczyznowym o szacunkowych zasobach dyspozycyjnych ponad 28 tys. m³/d. Zgodnie z Dokumentacją hydrogeologiczną Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 115 zbiornik międzymorenowy Łupawa (2001) wskazano:

“W celu ochrony wód podziemnych zaproponowano wprowadzenie zakazów i ograniczeń związanych z użytkowaniem terenu. Dotyczą one nowych, uciążliwych inwestycji stanowiących potencjalne zagrożenie dla środowiska, które powinny być wykonywane poza obszarami ochronnymi. Proponowane zakazy nie przewidują likwidacji istniejących zakładów ani zmiany istniejących form użytkowania terenu. We wskazaniach zwrócono uwagę na konieczność likwidacji zrzutów nie oczyszczonych ścieków, modernizację istniejącej oczyszczalni, uporządkowanie gospodarki ściekowej, rekultywację nieczynnych składowisk odpadów, rozszerzenie monitoringu jakości wód podziemnych i powierzchniowych oraz monitorowanie wpływu składowiska odpadów na jakość wód.”

GZWP nr 107 „**Pradolina rzeki Łeba**” jest porowym zbiornikiem w obrębie czwartorzędowego piętra wodonośnego o szacunkowych zasobach dyspozycyjnych ponad 161 tys. m³/d. Zbiornik jest bardzo podatny na antropopresję. Zgodnie z „Dokumentacją hydrogeologiczną GZWP nr 107 – pradolina rzeki Łeby (1995) wskazano:

“Wody podziemne zbiornika są wysoko podatne na potencjalne zagrożenia z powierzchni terenu. Czas przesączanie zanieczyszczeń na ogół nie przekracza roku.”

Potencjalnymi zagrożeniami GZWP jest lokalizacja przedsięwzięć mogących znacząco zagrażać zanieczyszczeniem wód podziemnych, w szczególności:

- lokalizowanie odpadów, składowisk komunalnych i wylewisk niezabezpieczonych przed przenikaniem do podłoża substancji szkodliwych dla środowiska;
- lokalizowanie baz i składów prowadzących przeladunek i dystrybucję produktów ropopochodnych i innych substancji niebezpiecznych;
- zrzut ścieków sanitarnych, technologicznych, przemysłowych do gruntu lub wód powierzchniowych bez oczyszczenia;
- bezściółkowy chów zwierząt;
- lokalizowanie obiektów szczególnie niebezpiecznych dla środowiska (np. rafinerie, zakłady chemiczne).

Zagrożeniem dla GZWP może być także lokalizowanie nowej zabudowy w rozproszeniu bez możliwości przyłączenia do systemów zbiorowego odprowadzania ścieków.

Uwzględnienie obszarów Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nastąpiło poprzez wyznaczenie stref planistycznych o charakterze nieinwestycyjnym - stref otwartych (SO) z wyjątkami wynikającymi z istniejącego lub zdecydowanego zagospodarowania i zabudowy.

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

Dla większości udokumentowanych złóż kopalin występujących w gminie Główny (patrz rozdz. 10) – dla pięciu z sześciu złóż ustanowiono obszary i tereny górnicze:

- Gace Krakulice Kompleks A/1 (związany ze złożem Krakulice -Gać-Kompleks A),
- Skórzyno A (związany ze złożem Skórzyno),
- Szczypkowice II (związany ze złożem Szczypkowice II),

- Żelkowo I (związany ze złożem Żelkowo I),
- Żoruchowo (związany ze złożem Żoruchowo).

Lokalizację terenów i obszarów górniczych została przedstawiona na rysunku uwarunkowań – zał. nr 2 do uzasadnienia.

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

Wg danych Państwowego Instytutu Geologicznego (baza MIDAS) oraz wg „Bilansu zasobu kopalni i wód podziemnych w Polsce wg stanu na 31.12.2024 r.” (2025) na obszarze gminy Głównyzyce występują udokumentowane złoża kopalni – następujących surowców: torfu oraz piasków i żwirów. W systemie widnieją jeszcze dwa złoża, lecz mają one status: „złoże skreślone z zasobu bilansów” (Szczypkowice, Żelkowo). Lokalizacja udokumentowanych złóż kopalni została przedstawiona na rysunku uwarunkowań – zał. nr 2 do uzasadnienia.

Tab. Charakterystyka złóż kopalni w gminie Głównyzyce

Nazwa złoża	Typ złoża / kopalina	Stan zagospodarowania złoża
Cecenowo	Torf	R – złożo o zasobach rozpoznanych szczegółowo
Krakulice-Gać-Kompleks A	Torf	E – złożo eksploatowane
Skórzyno	Piaski i żwiry	R – złożo o zasobach rozpoznanych szczegółowo
Szczypkowice II	Piaski i żwiry	R – złożo o zasobach rozpoznanych szczegółowo
Żoruchowo	Piaski i żwiry	T – złożo zagospodarowane, eksploatowane okresowo
Żelkowo I	Piaski i żwiry	E – złożo eksploatowane

Źródło: dane pgi.gov.pl i „Bilans zasobów złóż kopalni w Polsce wg stanu na 31 XII 2024 r.” (2025)

W gminie Głównyzyce nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

W planie ogólnym zostały wyznaczone w rejonie udokumentowanych złóż kopalni strefy górnictwa (SG). Przy czym dla następujących złóż wprowadzono ograniczenia dla ich eksploatacji (wskazano strefę otwartą – SO w celu ochrony złoża), wynikające z uwarunkowań środowiska przyrodniczego:

- dla złoża torfu „Krakulice-Gać-Kompleks A”, obręb ewidencyjny Gać, położonego w granicach otuliny Słowińskiego Parku Narodowego nie dopuszcza się powstawania nowych stref górnictwa, zaś w rejonie prowadzonej eksploatacji złoża, w granicach obszaru i terenu górniczego, w momencie zaprzestania wydobywania należy zmienić charakter przestrzeni na strefę otwartą (SO),
- dla złoża torfu „Cecenowo”, obręb ewidencyjny Cecenowo, położonego częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią tworzenie kopalni torfu obniża poziom wody i zwiększa ryzyko powodzi, zatem nie dopuszcza się stref górnictwa w rejonach występowania obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

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

W granicach gminy Głównyzyce nie występują obszary uzdrowisk, ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

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

Na terenie gminy Głównyzyce znajdują się zabytki objęte formą ochrony poprzez wpis do rejestru zabytków (kościół oraz inne budynki, zespoły dworsko-parkowe i pałacowo-parkowe, parki, cmentarze). Łącznie jest tych obiektów i obszarów 42 (zaznaczonych na rysunku uwarunkowań – zał. nr 2 do uzasadnienia), ujętych w szesnastu wpisach do rejestru.

Zestawienie zabytków wpisanych do rejestru zabytków przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Miejscowość	Rodzaj obiektu lub obszaru/datowanie	Nr rejestru
1	Cecenowo	pałac - murowany, XVII - XIX w. park pałacowy - drzewostan pomnikowy, koniec XVII w.	A-196
2	Cecenowo	Kościół - neogotyck, 1867/68	A-1418
3	Głównyzyce	Pałac - murowany, poł XIX, przebudowany 1910/1911 park dworski - drzewostan pomnikowy, XIX/XX w.	A-1171
4	Głównyzyce	Kościół - neogotyck, 1891 r. kaplica cmentarna - 1869 r. kaplica cmentarna - początek XX w. Plebania - początek XIX w.	A-1425
5	Górzyno	Pałac - murowany, XIX, XX w. park pałacowy - pierwsza poł. XIX w.	A-1114
6	Podole Wielkie	Pałac - murowany, połowa XIX w. park dworski - krajobrazowy, połowa XIX w.	A-407
7	Równy	park dworski - druga poł. XIX w.	A-1197
8	Skórzyno	Pałac - murowany, początek XIX w. park dworski - krajobrazowy, romantyczny, pierwsza poł. XIX w.	A-206
9	Stowięcino	kościół parafialny - p.w. Św. Stanisława, murowany, XV, XVII w	A-208
10	Szczyrkowice	Dwór - murowany, połowa XIX w. park dworski - XIX w.	A-211
11	Wielka Wieś	Pałac - murowany, XIX w. park pałacowy - krajobrazowy, połowa XIX w.	A-1157
12	Wolinia	Pałac - murowany, połowa XVIII w. park pałacowy - drzewostan pomnikowy bardzo wartościowy	A-183
13	Wykosowo	Pałac - murowany, połowa XIX w. park dworski - pierwsza połowa XIX w.	A-406

14	Żoruchowo	Pałac - murowany, 1833 r. park pałacowy - krajobrazowy, połowa XIX w.	A-226
15	Żelkowo	park dworski – krajobrazowy, połowa XIX w.	A-1198
16	Żelkowo	Kościół filialny p.w. św. Antoniego Murowany, druga połowa XIX w.	A-1825

Źródło danych: „Gminny program opieki nad zabytkami na lata 2024-2027” (2025)

Spośród zinwentaryzowanych kilkuset stanowisk archeologicznych w gminie 10 obiektów jest wpisanych do rejestru zabytków archeologicznych (zaznaczonych na rysunku uwarunkowań – zał. nr 2 do uzasadnienia). Zestawienie zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Miejscowość	Nr AZP	Funkcja/kultura archeologiczna - chronologia	Nr rejestru
1	Równo	5-32/8	Grodzisko kultury łużyckiej i wczesnośredniowiecznej	A-a-49/235/K
2	Równo	5-32/10	Osada kultury łużyckiej, wczesnośredniowieczna (E-F)	A-a-50/236/K
3	Cecenowo	5-34/65	Osada / grodzisko?, wczesnośredniowieczna	A-a-94/118/S
4	Będziechowo	6-31/129	Grodzisko wczesnośredniowieczne IX – poł. X w.	A-a-55/242/K
5	Równo	6-32/14	Cmentarzysko kurhanowe wczesnośredniowieczne XI-XII w.	A-a-51/237/K
6	Główczyce	6-32/29	Grodzisko kultury łużyckiej, wczesnośredniowieczne	A-a-71/259/K
7	Siodłonie	6-32/98	Grodzisko kultury łużyckiej, wczesnośredniowieczne	A-a-72/260/K
8	Siodłonie	6-32/99	Grodzisko wczesnośredniowieczne IX – poł. XII w.	A-a-88/276/K
9	Wykosowo	6-33/31	Osada kultury łużyckiej, późnośredniowieczna	A-a-88/276/K
10	Żoruchowo	7-30/45	Grodzisko wyżynne kultury łużyckiej pomorskiej, wczesnośredniowieczne	A-a-53/239/K

Źródło danych: „Gminny program opieki nad zabytkami na lata 2024-2027” (2025), gminna ewidencja zabytków (2014)

Dodatkowo cenny zasób zabytków architektury i zieleni w gminie stanowią zabytki nieruchome - obiekty i obszary ujęte w ewidencji zabytków (gminnej lub wojewódzkiej), aktualnie, w obu ewidencjach, ujętych jest 242 obiektów architektury, zespołów zabudowy i zieleni – parków lub cmentarzy (poza obszarami i obiektami wpisanymi do rejestru zabytków).

Gminna ewidencja zabytków została sporządzona w czerwcu 2013 r. i obejmuje zasób zabytków rejestrowych, figurujących w wojewódzkiej ewidencji zabytków (na czas jej sporządzania) oraz obiektów wskazanych przez Wójta Gminy – łącznie jest tych obiektów 207. Gminna ewidencja zabytków wymaga aktualizacji, gdyż nie uwzględnia części zabytków wskazywanych aktualnie w WEZ i ujętych w spisie umieszczonym w gminnym programie opieki nad zabytkami gminy Główczyce na lata 2024-2027 (2025), między innymi dotyczy to zabytków obszarowych, takich jak układy przestrzenne zespołów folwarcznych czy zespoły

dworsko-parkowe. Często dotyczy to układów nieczytelnych lub znacząco przekształconych, a budynków znacząco przebudowanych lub nieistniejących. W spisach figuruje także kilka obiektów - budynków, które nie istnieją. Wymagana jest pilna konfrontacja materiału dokumentacyjnego Konserwatora Zabytków ze stanem faktycznym zasobu zabytków gminy.

Zasób zabytków archeologicznych jest bardzo bogaty, oprócz wymienionych wyżej dziesięciu zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru 281 ujętych jest ochroną poprzez wpis do ewidencji zabytków (przy czym niektóre zabytki składają się z więcej niż jednego stanowiska archeologicznego). W tym zakresie, podobnie jak w przypadku zabytków architektury i zieleni niezbędna jest weryfikacja stanu ewidencji zabytków (gminnej i wojewódzkiej) i konfrontacja z materiałem dokumentacyjnym Konserwatora Zabytków.

Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w ewidencji zabytków (obszary i obiekty) oraz stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków zaznaczono na rysunku uwarunkowań – zał. nr 2 do uzasadnienia.

Zasady konstrukcyjne oraz zakres treściowy planu ogólnego wymusiły konieczność uogólnienia jego ustaleń, w szczególności w zakresie ustalonych standardów urbanistycznych. Także zakres dopuszczalnych profili funkcjonalnych w poszczególnych strefach (w tym brak możliwości utrzymania dotychczasowej funkcji mieszkaniowej czy usługowej w ramach stref zieleni i rekreacji (SN) obejmujących np. historyczne parki) wymusiły podzielenie obszarów zabytkowych pomiędzy różne strefy planistyczne, w tym wydzielenie stref z zabudową mieszkaniową lub usługami w miejscach historycznych dworów i pałaców, w zależności od pełnionych funkcji. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu przypisane poszczególnym strefom planistycznym określają jedynie zakres możliwych wartości brzegowych - maksymalnych/minimalnych. Szczegółowe parametry zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu, w odniesieniu do obiektów objętych formami ochrony konserwatorskiej oraz dóbr kultury współczesnej, będą sprecyzowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach o warunkach zabudowy, zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi.

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

Na obszarze gminy Głównyzyce nie ustanowiono pomnika zagłady, ani nie wyznaczono stref ochronnych z nim związanych.

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

Na obszarze gminy Głównyzyce nie występują tereny zamknięte.

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

Na obszarze gminy Głównyzyce nie ustanowiono obszaru ograniczonego użytkowania w rozumieniu przepisów odrębnych ustawy Prawo ochrony środowiska.

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

Na obszarze gminy Głównyzyce nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub remediacji.

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

Na obszarze gminy Główczyce nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

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

Na obszarze gminy Główczyce nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

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

Powierzchnia wszystkich gruntów rolnych w gminie wynosi ok. 18 911 ha, co stanowi około 58,7% wszystkich gruntów gminy Główczyce. Grunty rolne klas chronionych (I-III) zajmują powierzchnię około 4208 ha (na podstawie danych z ewidencji gruntów), co stanowi około 22,3% powierzchni wszystkich gruntów rolnych gminy; przy czym w gminie Główczyce nie występują grunty klas I i II. Nie jest to zatem znaczący odsetek gruntów w stosunku do wszystkich gruntów rolnych w gminie. Są to głównie grunty orne i łąki, w znacznie mniejszym odsetku łąki i pastwiska. Rozmieszczenie gruntów rolnych chronionych klasy III zaznaczono na rysunku uwarunkowań – zał. nr 2 do uzasadnienia.

Na terenie gminy Główczyce występują głównie:

- gleby brunatne kwaśne i wylugowane wytworzone z glin lekkich i lekkich pylastych oraz piasków gliniastych mocno podścielonych gliną,
- czarne ziemie,
- gleby lekkie pseudobielicowe,
- gleby torfowe i mułowo torfowe.

Jakość pokrywy glebowej jest korzystna, co zadecydowało o rolniczym charakterze gminy. Najlepsze dla produkcji rolnej gleby występują w południowej i południowowschodniej części gminy, w rejonie miejscowości: Żoruchowo - Zgojewo - Drzeżewo, Będziechowo – Siodłonie - Rumsko, Wielka Wieś - Dochowo - Szczypkowice oraz Przebędowo - Wolinia i Podole Wielkie. Miejscem występowania dobrych gleb jest także otoczenie, zwłaszcza po południowej stronie miejscowości Główczyce i Cecenowo.

Tereny rolnicze klas III w przeważającej większości zostały zaliczone do strefy otwartej SO, z wyjątkiem niewielkich terenów, które stanowią rezerwę mieszkaniową, usługową lub gospodarczą. Także w obrębie części stref otwartych (SO), obejmujących tereny rolnicze, dopuszcza się lokalizowanie urządzeń OZE (elektrowni wiatrowych lub elektrowni fotowoltaicznych), których lokalizacja może dotyczyć przekształcenia gruntów najwyższych klas bonitacyjnych na cele nierolnicze. Dopiero na etapie sporządzania planów miejscowych nastąpi doprecyzowanie zasięgów terenów przeznaczonych pod lokalizację urządzeń odnawialnych źródeł energii i towarzyszącej im infrastruktury technicznej i komunikacyjnej z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań, a ich zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze będzie każdorazowo wymagała zgody właściwego Ministra.

Powierzchnia gruntów leśnych (użytki Ls według ewidencji gruntów) w gminie to ok. 10145 ha, co stanowi ok. 32,5% powierzchni gminy. Grunty leśne w gminie stanowią przeważnie zwarte kompleksy leśne, choć w centralnej części gminy występuje dużo mniejszych kompleksów leśnych. Większość gruntów leśnych jest własnością Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych (ok. 98% wszystkich gruntów leśnych w gminie). Administracyjnie lasy zarządzane są przez trzy nadleśnictwa – Damnica, Lębork i Ustka, należące do dwóch różnych

Regionalnych Dyrekcji Lasów Państwowych – w Gdańsk (Nadleśnictwo Damnica i Lębork) i w Szczecinku (Nadleśnictwo Ustka).

Lasy pełnią istotne funkcje fizjotaktyczne, ekologiczne i krajobrazowe. Najważniejsze funkcje fizjotaktyczne to:

- hydrologiczna (wzrost retencji, ograniczenie spływu, wyrównanie stanów wód);
- glebotwórcza i gleboochronna (utrwalenie podłoża, ochrona przed erozją wodną i wietrzną);
- klimatotwórcza (specyficzne warunki klimatyczne wnętrza lasu i jego otoczenia);
- higieniczna (pochłanianie zanieczyszczeń atmosferycznych, dźwiękochłonność, ograniczenie spływu zanieczyszczeń do wód powierzchniowych).

Funkcja ekologiczna lasów polega przede wszystkim na tworzeniu wartościowych nisz ekologicznych dla wielu gatunków zwierząt oraz na stymulowaniu migracji roślin i zwierząt w różnych skalach przestrzennych. Funkcja krajobrazowa wynika ze znaczenia zbiorowisk leśnych dla kształtowania fizjonomii terenu.

Rozmieszczenie gruntów leśnych zaznaczono na rysunku uwarunkowań – zał. nr 2 do uzasadnienia.

Plan ogólny na terenach leśnych ustala strefę otwartą SO i zazwyczaj są to strefy otwarte obejmujące wyłącznie tereny leśne, jedynie niewielkie lasy i zadrzewienia wśród pól uprawnych zostały włączone w strefy otwarte związane z gruntami rolnymi czy dolinami rzek. Tereny leśne zabudowane zostały wskazane odpowiednią strefą umożliwiającą rozwój zabudowy także po wyłączeniu ich z gospodarki leśnej. Plan ogólny nie ogranicza zalesień - dopuszcza się zalesienia gruntów rolnych nieprzydatnych do produkcji rolniczej i gruntów rolnych nieużytkowanych rolniczo a także innych gruntów nadających się do zalesienia.

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

Na obszarze gminy Głównyże nie są zlokalizowane 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).

Zagadnienie nie dotyczy gminy Głównyże.

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 Głównyże obejmuje instytucje i usługi, które mają na celu zaspokojenie potrzeb mieszkańców w różnych obszarach, takich jak edukacja, kultura, opieka społeczna i zdrowie, sport i rekreacja. Do obiektów o charakterze usług społecznych należy zaliczyć także obiekty administracji publicznej – urząd gminy, posterunek policji, czy obiekty ochotniczej straży pożarnej. W pewnym sensie jako obiekty infrastruktury społecznej można traktować także cmentarze.

Najlepiej wyposażona w usługi społeczne jest miejscowość gminna Głównyże, gdzie mamy pełen wachlarz usług o charakterze publicznym oraz liczne usługi komercyjne. Pełne, podstawowe wyposażenie w usługi (szkoła, przedszkole, kościół, dom kultury lub świetlica

wiejska, boisko sportowe, usługi handlu) posiadają także inne duże miejscowości: Pobłocie Żelkowo, Stowięcino. W miejscowości Szczypkowice znajduje się Środowiskowy Dom Samopomocy, który oferuje codzienne wsparcie i terapię zajęciową dla osób z zaburzeniami psychicznymi i niepełnosprawnościami. W większości miejscowości sołeckich zlokalizowane są świetlice wiejskie lub domy kultury, których jest w gminie 21. Obiektom tym towarzyszą tereny sportu i rekreacji codziennej, w tym place zabaw. Usługi handlu podstawowego i gastronomi należą do usług komercyjnych swobodnego lokalizowania, podobnie jak usługi turystyki (miejsca zakwaterowania). W gminnym rejestrze obiektów turystycznych świadczących usługi noclegowe dla turystów znajduje się sześć obiektów, z których 4 stanowią gospodarstwa agroturystyczne. Miejscowością, która bierze na siebie ciężar obsługi turystów w sezonie letnim jest Izbica. Tam też zlokalizowanych jest większość obiektów rekreacji indywidualnej funkcjonujących w gminie.

Dla terenów usług publicznych plan ogólny ustala w większości strefy usługowe (SU) lub strefy zieleni i rekreacji (SN), w tym z dopuszczeniem usług jako profil dodatkowy, głównie dla boisk sportowych i miejsc odpoczynku mieszkańców. Czynne cmentarze i kilkadziesiąt cmentarzy nieczynnych - historycznych miejsc pochówku włączono do stref cmentarzy (SC). Jako strefa usług (SU) wskazano w szczególności: usługi edukacji, usługi kultury religijnej – kościoły, usługi administracji, Gminne Centrum Kultury w Główczycach czy świetlice wiejskie w poszczególnych miejscowościach (jeśli występują na wydzielonych działkach, część obiektów została objęta strefą zieleni i rekreacji - SN), usługi zdrowia, a także tereny pod większymi obiektami handlu lub zgrupowaniami usług o różnym profilu. Część mniejszych terenów usługowych, w szczególności usług handlu, gastronomii czy rzemiosła usługowego, lokalizowane najczęściej w zwartych strukturach przestrzennych miejscowości, została włączona do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) lub wielorodziną (SW), gdzie usługi są jednym z profili funkcjonalnych podstawowych.

Jeśli chodzi o planowane obiekty infrastruktury społecznej to gmina głównie skupia się na przebudowie i modernizacji istniejących obiektów. Jedyny nowy obiekt planowany do realizacji w najbliższym czasie to świetlica wiejska w Drzeżewie. Obszar gminy charakteryzuje się dobrym stopniem wyposażenia zarówno w usługi o charakterze publicznym, jak i usługi komercyjne. Jednak w dalszym ciągu kontynuowane będą prace nad organizacją miejsc rekreacji i odpoczynku dla mieszkańców, rozwoju miejsc obsługi ruchu turystycznego (m.in. realizacja II etapu Pomorskich Szlaków Kajakowych czy rozwój przedsięwzięcia Pomorska Turystyka Konna), modernizacji obiektów gminnych.

22.2. Infrastruktura transportowa

Główną oś komunikacyjną gminy Główczyce o znaczeniu regionalnym stanowi droga wojewódzka nr 213 relacji Celbowo (DW 216) – Słupsk (E28, DK6, DK21). Docelowa klasa techniczna drogi – droga główna.

Z drogą wojewódzką łączą się drogi powiatowe, stanowiące połączenia międzygminne. Są to następujące drogi, których odcinki przebiegają przez gminę:

- 1123G Kluki- Smółdzino- Wierzchocino- Chocmirówko – dr.woj.213,
- 1125G relacji Równo- Siodłonie,
- 1126G relacji Skórzyno- Główczyce,
- 1127G relacji Lisia Góra- Gać,
- 1128G relacji Izbica- Główczyce – do dr.woj.213,
- 1135G relacji Żelkowo- Damnica,
- 1137G relacji od dr.woj.213- Lipno- Damno,
- 1139G relacji od dr.woj.213- Wielka Wieś- Damnica- Mianowice,

- 1143G relacji Główczyce- Stowięcino,
- 1144G relacji od dr.woj.213- Wykosowo- Jeziorka,
- 1179G relacji Pobłocie – Stowięcino - Głuszynko- Potęgowo- do dr.kraj.6,
- 1180G relacji Pobłocie- Wolinia,
- 1181G relacji Górzyno- Nieckowo,
- 1183G relacji Stowięcino- Nowa Wieś Lęborska.

Większość dróg powiatowych ma dzisiaj klasę techniczną lokalną „L” lecz docelowo drogi powiatowe powinny posiadać klasę techniczną zbiorczą „Z”.

Wszystkie wymienione powyżej drogi objęte zostały strefą komunikacyjną (SK).

Pozostałe drogi o charakterze lokalnym, przede wszystkim drogi publiczne gminne lub drogi wewnętrzne (stanowiące zarówno własność komunalną jak i prywatnych podmiotów), włączone zostały do innych stref planistycznych, gdzie teren komunikacji stanowi jeden z profili funkcjonalnych podstawowych stref planistycznych.

Zestawienie kategorii dróg publicznych

Kategoria drogi	Liczba sumowanych dróg	Długość [km]
Gminna	47	104,282
Powiatowa	12	74,726
Wojewódzka	1	30,321

Drogi publiczne w gminie, według klasyfikacji Zarządcy drogi (na podstawie danych Bdot) przedstawiono graficznie na załączniku nr 2 do Uzasadnienia.

Przez teren gminy nie przebiega żadna linia kolejowa.

Część obszaru gminy położona jest w zasięgu strefy ograniczonego użytkowania wynikającej z zapisów Porozumienia wykonawczego między Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół Bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi (Dz. U. 2016 r., poz. 234). Generuje to ograniczenia dla lokalizacji lub wysokości pojedynczych elektrowni wiatrowych lub farm wiatrowych na terenach otaczających Bazę w promieniu od 4000 m do 35 000 od Punktu Odniesienia Radar (POR).

22.3. Infrastruktura techniczna

Poziom wyposażenia mieszkańców gminy w obiekty infrastruktury technicznej jest wysoki:

- odsetek ludności korzystającej z instalacji wodociągowej w 2024r. wynosi 89,7%,
- odsetek ludności korzystającej z instalacji kanalizacyjnej w 2024r. wynosi 63.3%.

W gminie funkcjonuje 16 ujęć wody, które zaopatrują w wodę mieszkańców 45 miejscowości; a długość sieci wodociągowej wynosi ok. 125,95 km.

W gminie funkcjonuje sześć oczyszczalni ścieków. Zlokalizowane są one w miejscowościach: Główczyce, Stowięcino, Pobłocie, Szczypkowie, Wykosowo i Zgojewo. Zakład Usług publicznych w Główczycach ponadto administruje i zarządza 44 przepompowniami, z których 15 jest przydomowych. Długość sieci kanalizacyjnej wynosi ok. 67,0 km. Według danych statystycznych (za rok 2024) w gminie zlokalizowanych jest 408 zbiorników na ścieki i 57 przydomowych oczyszczalni ścieków.

Gospodarka odpadami prowadzona jest zgodnie z przepisami prawa powszechnego i przepisami lokalnymi; odpady są wywożone i zagospodarowywane przez podmiot zewnętrzny wybrany w drodze przetargu. Na terenie Gminy działa Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK), który znajduje się w miejscowości Główczyce.

Wszyscy mieszkańcy gminy posiadają dostęp do sieci elektroenergetycznej, a jej stan jest oceniany jako dobry i jest na bieżąco przebudowywany/modernizowany oraz posiada możliwości rozbudowy.

W zakresie telekomunikacji dostępne są połączenia światłowodowe, radiowe i kablowe telefoniczne oraz bezprzewodowej telefonii komórkowej.

W gminie nie ma scentralizowanych sieci ciepłowniczych, gmina nie jest zgazyfikowana.

Przez obszar gminy przebiega magistralna sieć infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym:

- gazociąg wysokiego ciśnienia DN 700 relacji Szczecin-Gdańsk (odcinek IV Słupsk-Wiczlino), przebiegający w południowo-wschodniej części gminy, ze strefą kontrolowaną o szerokości 12m (po 6m od osi gazociągu w każdą stronę);
- linia elektroenergetyczna najwyższych napięć NN 400kV relacji Słupsk – Żydowo z pasem technologicznym o szerokości 80 m (po 40 m od osi linii) wolnym od zabudowy budynkami mieszkalnymi, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej.

Ponadto w sąsiedztwie ww sieci infrastruktury ponadlokalnej istnieją ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, między innymi dla zabudowy z funkcją mieszkaniową i budynków użyteczności publicznej, pod instalacje OZE (farmy wiatrowe i farmy fotowoltaiczne), a także dla zmiany ukształtowania terenu lub sadzenia roślinności. Szczegółowe wytyczne w zakresie zagospodarowania w strefach ochronnych czy pasach technologicznych określają Zarządcy sieci w ramach opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami lub standardami projektowania w tym zakresie.

Istniejące czy projektowane obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizowane na terenach o powierzchniach nieprzekraczających 5000 m² nie wymagają wyznaczenia stref infrastrukturalnych (SI); obiekty takie mogą być lokalizowane we wszystkich strefach funkcjonalnych.

W Gminie Główczyce funkcjonują dwie elektrownie wodne: Żelkowo oraz Drzeżewo, obie zlokalizowane na rzece Łupawa.

Eksploatowane są trzy farmy wiatrowe: w rejonie miejscowości Zgojewo, Drzeżewo – Lipno FW „Drzeżewo I”, w rejonie miejscowości Będziechowo i Siodłonie FW „Drzeżewo II”, w rejonie miejscowości Wykosowo „Drzeżewo III”. Gmina ma bardzo wysoki potencjał dla energetyki wiatrowej, ale też i spore ograniczenia jej lokalizacji. W 2022r. gmina wykonała analizę dotyczącą możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych w gminie. Obejmuje ona dwie zasadnicze części: uwarunkowania środowiskowe, w tym uwarunkowania fizjograficzne, ekologiczne, zasobowo-użytkowe, krajobrazowe, sozologiczne i formalno-prawne, uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego obejmujące analizę stanu istniejącego - użytkowania i zagospodarowania terenu w szczególności w zakresie istniejącej i planowanej zabudowy chronionej akustycznie na podstawie ewidencji gruntów oraz analizę planowanego zagospodarowania terenu na podstawie obowiązujących planów miejscowych i polityki przestrzennej gminy oraz przeglądu wydanych decyzji administracyjnych, a także wytycznych związanych z lokalizacją elektrowni wiatrowych dla elementów zagospodarowania. Od czasu sporządzenia analizy zmienił się nieco stan prawny w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych, a w gminie zrealizowano już część przedsięwzięć przewidywanych w planach miejscowych sporządzonych przed 2016r. Aktualnie (marzec 2026r.) w trakcie opracowania są

trzy kolejne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (w tym jedna zmiana planu obowiązującego), które mogą umożliwić lokalizację kolejnych kilkudziesięciu turbin wiatrowych. Na podstawie złożonych wniosków do planu ogólnego potwierdza się, że potencjał przestrzeni gminy jest wysoki - wpłynęło kilkanaście wniosków dotyczących lokalizacji elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych, praktycznie na obszarze całej gminy.

W odpowiedzi na potencjał odnawialnej energetyki w gminie w planie ogólnym wskazano jako dodatkowy profil funkcjonalny teren elektrowni wiatrowej i teren elektrowni słonecznej na większości stref otwartych (SO) (z wyjątkiem stref otwartych obejmujących tereny leśne lub tereny objęte formami ochrony przyrody) oraz w wybranych strefach produkcji rolniczej (SR) czy strefach usługowych (SU). Przedsięwzięcia te mogą być także lokalizowane w strefach gospodarczych (SP). Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nastąpi doprecyzowanie możliwości lokalizacji obiektów produkujących energię z odnawialnych źródeł energii w poszczególnych terenach.

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

W Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego (uchwała nr 190/XVII/25 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 lipca 2025 roku w sprawie uchwalenia Audytu Krajobrazowego Województwa Pomorskiego, wszedł w życie 1 października 2025r.), wyznaczono 12 krajobrazów priorytetowych, które w całości lub w części położone są w obszarze gminy Głównicyce. Aż siedem krajobrazów priorytetowych związanych jest z obszarem Słowińskiego Parku Narodowego. Krajobrazy mają zróżnicowany typ, lecz dominującym typem jest krajobraz bagienno-łąkowy lub leśny z przewagą siedlisk łąkowych, bagiennych i olsowych (10), jeden krajobraz dotyczy jeziora i jeden dotyczy obszarów wiejskich. Największa koncentracja obszarów występuje w północno zachodniej i zachodniej części gminy. Dwa krajobrazy dotyczą rzeki Łupawy położonej w zachodniej części gminy.

Dla każdego krajobrazu priorytetowego wskazano szereg rekomendacji i wniosków wynikających z Audytu Krajobrazowego, z których najważniejsze wymieniono dla każdego z nich w poniższej tabeli. Na schemacie (Ryc. 5) pokazano natomiast zasięgi krajobrazów priorytetowych, zaznaczono je także na rysunku uwarunkowań – zał. nr 2 do uzasadnienia.

Tab. Zestawienie krajobrazów priorytetowych w gminie Głównicyce wraz z wybranymi rekomendacjami i wnioskami z Audytu Krajobrazowego województwa pomorskiego (2025)

Lp	Nazwa obszaru	Wybrane rekomendacje i wnioski z Audytu Krajobrazowego
1	Dolina rzeki Łupawy w rejonie elektrowni Żelkowo	<ul style="list-style-type: none"> – przywracanie naturalnej drożności rzeki Łupawy, w miarę możliwości odtwarzanie naturalnego charakteru jej koryta i stref brzegowych – pozostawienie przestrzeni wolnych od zainwestowania w dolinie rzeki Łupawy, ograniczenie lokalizacji obiektów budowlanych, w tym hydrotechnicznych – zachowanie w stanie nienaruszonym, harmonijnego krajobrazu polan śródleśnych oraz dolin rzecznych tworzących wnętrza krajobrazowe, poprzez ograniczenie w aktach planowania przestrzennego wprowadzenia ich zalesiania i zabudowy – wprowadzenie zakazu lokalizacji farm fotowoltaicznych wraz z towarzyszącą infrastrukturą
2	Dolina rzeki Łupawy w rejonie Czarnego Młyna	<ul style="list-style-type: none"> – zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego pasów szuwarów wzdłuż brzegów rzeki Łupawy jej rozlewisk i starorzeczy – zachowanie i ochrona zadrzewień nadwodnych wzdłuż brzegów rzek Łupawy i Brodniczki

		<ul style="list-style-type: none"> - zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego istniejących kompleksów seminaturalnych zbiorowisk łąkowych i pastwiskowych - podjęcie działań związanych z odpowiednim uporządkowaniem i zagospodarowaniem obszaru dawnych zakładów przetwórstwa rybnego
3	Słowiński Park Narodowy - Klucki Las	<ul style="list-style-type: none"> - wyeliminowanie lub ograniczenie odtwarzania, modyfikacji i wykonywania nowych sieci melioracyjnych, dotyczących zwłaszcza torfowisk leśnych i śródpolnych - ochrona ekosystemach leśnych mokradłowych i nieleśnych torfowiskowych, zgodnie z ustaleniami planu ochrony lub zadaniami ochronnymi obowiązującymi w Słowińskim Parku Narodowym - ochrona kompleksu borów i lasów na siedliskach bagiennych i wilgotnych
4	Słowiński Park Narodowy - Kluki	<ul style="list-style-type: none"> - zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego pasów szuwarów wzdłuż brzegu jeziora Łebsko - zachowanie naturalnych procesów ekologicznych zachodzących w ekosystemach mokradłowych - unikanie wprowadzania zabudowy na tereny torfowisk, szuwarów i podmokłych łąk - zachowanie walorów widokowych wskazanych elementów ekspozycji poprzez zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania
5	Słowiński Park Narodowy - Bagna Izbickie	<ul style="list-style-type: none"> - renaturalizacja, w tym przywracanie naturalnych warunków wodnych na obszarach objętych zabiegami melioracyjnymi, zwłaszcza torfowisk w obrębie Rezerwatu „Bagna Izbickie” - zaniechanie działań naruszających warunki hydrologiczne torfowiska i jego obszaru zasilania, tj. mogących obniżyć poziom lub pogorszyć jakość wód powierzchniowych i podziemnych - zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego istniejących wrzosowisk, niedopuszczanie do sukcesji roślinności krzewiastej i drzew - udostępnianie rekreacyjne terenu w wyznaczonych miejscach i w sposób, który nie przeszkodzi w osiągnięciu celów ochrony
6	Słowiński Park Narodowy - Jezioro Łebsko	<ul style="list-style-type: none"> - ograniczenie stosowania nawozów sztucznych w zlewni bezpośredniej jeziora Łebsko - zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego pasów szuwarów wzdłuż brzegu jeziora Łebsko - ochrona strefy brzegowej jezior w celu zachowania naturalnej roślinności przybrzeżnej - zmniejszenie ładunku zanieczyszczeń przedostających się do wód jeziora Łebsko poprzez uporządkowanie gospodarki wodnościekowej w jego zlewni bezpośredniej - udostępnianie rekreacyjne jeziora Łebsko w wyznaczonych miejscach i w sposób, który nie przeszkodzi w osiągnięciu celów ochrony Słowińskiego Parku Narodowego
7	Słowiński Park Narodowy - Gackie Łęgi	<ul style="list-style-type: none"> - dostosowywanie systemów melioracyjnych do potrzeb ochrony przyrody - ograniczenie sukcesji roślinności krzewiastej poprzez ekstensywne koszenie łąk - zachowanie naturalnych procesów ekologicznych zachodzących w ekosystemach mokradłowych

		<ul style="list-style-type: none"> - wspieranie i promowanie utrzymywania tradycyjnej gospodarki łąkowo-pastwiskowej na użytkach zielonych, zwłaszcza ekstensywnego wypasu i użytkowania kośnego łąk i pastwisk świeżych oraz wilgotnych
8	Słowiński Park Narodowy - Wielkie Bagno	<ul style="list-style-type: none"> - wyeliminowanie lub ograniczenie odtwarzania, modyfikacji i wykonywania nowych sieci melioracyjnych, dotyczących zwłaszcza torfowisk leśnych - zaniechanie działań naruszających warunki hydrologiczne torfowiska i jego obszaru zasilania - ustalenie kierunków zagospodarowania i przyszłych funkcji istniejących wyrobisk kopalni torfu w Krakulicach w kierunku funkcji wód śródlądowych i obszarów wodno-błotnych
9	Słowiński Park Narodowy - Żarnowskie Łęgi	<ul style="list-style-type: none"> - zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego pasów szuwarów wzdłuż brzegów jeziora Łebsko; niedopuszczenie do ich niszczenia - zachowanie i ochrona zadrzewień nadwodnych wzdłuż brzegów jeziora Łebsko - ochrona strefy brzegowej jezior w celu zachowania naturalnej roślinności przybrzeżnej i przeciwdziałania niepożądanym zmianom zbiorowisk roślinnych w strefie przybrzeżnej i litoralu jeziora Łebsko
10	Pradolina rzeki Łeby	<ul style="list-style-type: none"> - zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego pasów szuwarów wzdłuż brzegów rzeki Łeby, rozlewisk i starorzeczy - pozostawianie w strefie brzegowej rzeki Łeby oraz starorzeczy obszarów niekoszonych, obejmujących urozmaicające krajobraz stadia sukcesji roślinności krzewiastej na obszarach trwale podmokłych - wprowadzenie zakazu możliwości rozwoju zabudowy w dolinie rzeki Łeby
11	Wolinia - Cecenowo	<ul style="list-style-type: none"> - utrzymanie i ewentualne uzupełnienie alei drzew wzdłuż drogi dojazdowej do założenia dworsko-parkowego w Cecenowie, a także odtworzenie alei bukowej wzdłuż drogi Głównej, łączącej Pobłocie z Wolinią - podjęcie działań związanych z odpowiednim uporządkowaniem i zagospodarowaniem obszarów dawnych założeń folwarcznych w Cecenowie i Wolini - ochrona i rewaloryzacja historycznych założeń parkowych w Cecenowie oraz Wolini - wprowadzenie zakazu lokalizacji farm fotowoltaicznych i wiatrowych
12	Rezerwat przyrody "Torfowisko Pobłockie"	<ul style="list-style-type: none"> - renaturalizacja, w tym przywracanie naturalnych warunków wodnych na obszarach objętych zabiegami melioracyjnymi w obrębie torfowiska - zaniechanie działań naruszających warunki hydrologiczne torfowiska i jego obszaru zasilania - zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego istniejących wrzosowisk, niedopuszczanie do sukcesji roślinności krzewiastej i drzew - utrzymanie dla celów turystycznych punktu widokowego poprzez zachowanie dojścia pieszego

Źródło: opracowanie ekofizjograficzne (2025) na podstawie danych „Audytu krajobrazowego województwa pomorskiego” (2025), w tym Kart Krajobrazów dla krajobrazów priorytetowych

Przeprowadzone analizy umożliwiły identyfikację predyspozycji funkcjonalno-przestrzennych poszczególnych części gminy z punktu widzenia uwarunkowań ekofizjograficznych oraz sformułowanie wniosków i rekomendacji dla ustaleń planu ogólnego. Określono zasady kształtowania środowiska przyrodniczego osnowy ekologicznej oraz wskazano proekologiczne zasady gospodarki przestrzennej, z podziałem na różne grupy terenów, w tym: tereny osadnicze, tereny rolnicze, tereny turystyczno-rekreacyjne.

Plan ogólny uwzględnia wymienione w opracowaniu ekofizjograficznym uwarunkowania i ograniczenia w celu zapewnienia harmonijnego rozwoju gminy, z poszanowaniem wartości przyrodniczych, kulturowo-krajobrazowych, społecznych i przestrzennych.

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

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 2024 r., poz. 2758, z późn. zm.) 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 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.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Zgodnie z wynikami prognoz demograficznych opracowanych dla gminy w oparciu o dane statystyczne wskaźniki wynoszą:

$$M_{20} - 6\,312 \text{ (prognozowana liczba ludności w 2043 r.)} \times 5\% = 6\,628 \text{ osób}$$

$$PUM_0 - 189\,731\text{m}^2$$

$$P_{20} - 30,6 \text{ m}^2$$

Przed dokonaniem obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową dokonano porównania wskaźnika prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wyliczonego indywidualnie dla gminy Głównicyce z wytycznymi do jego obliczenia

określonymi w przepisach wykonawczych do Ustawy (Rozporządzenia). Według przepisów prawa wskaźnik oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

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

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane;

Dane do obliczeń są następujące:

$$P_0 = 23,0 \text{ m}^2$$

$$P_{-10} = 19,2 \text{ m}^2$$

$$P_{-20} = 18,8 \text{ m}^2$$

Korzystając z obu wzorów otrzymujemy wartości:

$$P_{20} = 30,6 \text{ m}^2 \quad \text{albo} \quad P_{20} = 27,2 \text{ m}^2$$

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 wrysów (Dz. U. z 2024 r., poz. 2758, z późn. zm.):

„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.”

Na potrzeby niniejszego opracowania dane do obliczeń są zatem następujące:

$$M_{20} = 6\,628 \text{ osób}$$

$$PUM_0 = 189\,731 \text{ m}^2$$

$$P_{20} = 40 \text{ m}^2$$

$$\underline{\underline{\mathbf{ZAP = 1885 \text{ osób}}}}$$

Chłonność terenów niezabudowanych, dla których planowana jest nowa zabudowa z funkcją mieszkaniową, nie może być mniejsza niż 70% i większa niż 130% zapotrzebowania (Art. 13d. ust. 2 „suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie”). Ma to na celu uwzględnienie niepewności procesów rozwojowych oraz zmiennych uwarunkowań rynkowych.

Wskazywane w planie ogólnym nowe tereny, dotychczas niezabudowane w strefach z funkcją mieszkaniową (strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, tj.: strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową) **nie mogą być zaprojektowane dla mniejszej liczby mieszkańców niż 1320 osób (70% z 1885 mieszkańców) i nie mogą być większe niż zaspokajające potrzeby 2451 osób (130% z 1885 mieszkańców).**

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 PRZESTRZENNYM

1. Zasady ogólne i przyczyny wyznaczenia 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gmina ma obowiązek określenia standardów urbanistycznych, w tym gminnego katalogu stref planistycznych zawierającego profil funkcjonalny poszczególnych stref. Podstawę do opracowania tego katalogu stanowi Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2024 r., poz. 2758, z późn. zm.).

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

- ustalenia funkcjonalne obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (w obszarze gminy Główczyce obowiązuje 20 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i zmian planów miejscowych, trzy dokumenty są w trakcie sporządzania),
- aktualny stan zagospodarowania wg przeprowadzonej w maju 2025 r. 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) czy zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej, uzupełnionych następnie informacjami w tych zakresach z gminy,
- złożone wnioski do projektu planu ogólnego, w tym wnioski własne samorządu,
- uwarunkowania określone w art. 13b ustawy omówione w rozdziale I niniejszego uzasadnienia,
- zasięg obszarów przewidzianych pod uzupełnienie zabudowy, wyznaczony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024r. w sprawie sposobu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy,
- dostęp do infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, w szczególności dla terenów o funkcji mieszkaniowej, a także zasadności tworzenia stref rozwoju gospodarczego w gminie czy lokalizacji przedsięwzięć OZE,
- plany rozwojowe gminy Główczyce, w tym politykę przestrzenną gminy wyrażoną w kierunkach zagospodarowania przestrzennego obowiązującego dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Główczyce (przyjętego w ujednocionej formie Uchwałą Nr IV/27/24 Rady Gminy Główczyce z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania dla dziewięciu fragmentów gminy).

W toku prac planistycznych analizowano również wnioski złożone przez osoby fizyczne i podmioty prawne poza procedurą, w większości po formalnym okresie składania wniosków

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, które będą uszczegóławiane podczas sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Nie oznacza to jednak, że każde z tych przeznaczeń będzie mogło lub będzie musiało zostać zrealizowane na każdej konkretnej działce objętej daną strefą. Parametry urbanistyczne mają charakter ogólny - wyznaczają ramy/granice, w jakich powinna mieścić się planowana zabudowa (np. maksymalna intensywność czy wysokość zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej); nie oznacza to, że w każdym miejscu strefy będzie mogła zaistnieć zabudowa w parametrach dopuszczonych dla danej strefy.

Ostateczne ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu i zasad kształtowania 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, analizowanych w szczegółowej skali podkładu geodezyjnego, na poziomie konkretnej nieruchomości inwestycyjnej. Muszą one jednak mieścić się w granicach wyznaczonych przez plan ogólny. Co istotne, pozytywne rozpatrzenie wniosku do planu ogólnego i ujęcie go w wyznaczonej strefie planistycznej nie oznacza obowiązku sporządzenia lub zmiany miejscowego planu, by odwzorować te ustalenia.

Zgodność przyszłych planów miejscowych sporządzanych w gminie Głównicyce z planem ogólnym będzie następowała w następującym zakresie:

- zgodności przeznaczenia terenu zgodnego z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej teren,
- ustalenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren, z wyjątkami określonymi w przepisach prawa,
- ustalenia maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy nie większej niż maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej obejmującej teren.

Ustalone w planie ogólnym gminy Głównicyce strefy planistyczne i gminne standardy planistyczne stanowią podstawę prawną dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym teren musi być także położony w zasięgu wyznaczonego w planie ogólnym Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (patrz część III uzasadnienia).

Należy pamiętać jednak, że zgodnie z Art. 13e nie każda z wyznaczonych stref planistycznych w planie ogólnym musi posiadać wszystkie parametry urbanistyczne, w szczególności dla części stref nie jest obowiązkowe wyznaczanie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – dotyczy stref: strefa infrastrukturalna – SI, strefa zieleni i rekreacji – SN, strefa cmentarzy – SC, strefa górnictwa – SG, strefa otwarta – SO, strefa komunikacyjna – SK; zaś wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie trzeba określać dla stref: strefa górnictwa – SG, strefa otwarta – SO, strefa komunikacyjna – SK.

W planie ogólnym gminy Głównicyce **wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy** – uzasadnienie i szczegółową charakterystykę tych obszarów oraz zasady ich rozszerzenia omówiono w części III uzasadnienia.

W POG Głównicyce **nie wyznaczono obszarów zabudowy śródmiejskiej** - plan ogólny dotyczy obszaru gminy wiejskiej. Nie wyznaczono także **gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej**, których wyznaczanie w planie ogólnym jest fakultatywne, a nie obowiązkowe i dotyczy obszarów miast a nie gmin wiejskich, które charakteryzują się innym układem przestrzennym i funkcjonalnym niż tereny miast.

2. Chłonność terenów niezabudowanych w gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie.

2.1. Chłonność terenów niezabudowanych w planach miejscowych

Chłonność terenów niezabudowanych w planach miejscowych – niewykorzystane dotychczas rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową szacowano przyjmując następujące założenia:

- 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - 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 dopuszczalnej powierzchni nowo wydzielonej działki (zgodnie z ustaleniami planu) oraz lokalnych uwarunkowań, w tym sąsiedztwa i realności wykorzystania struktur przestrzennych pod zabudowę;
- 2) na terenach o funkcji mieszanej: mieszkaniowo-usługowych – z ogólnej liczby nowych działek założono, że 50% będą stanowić działki z funkcją mieszkaniową, a 50% będą to wyłącznie działki o funkcji usługowej lub rekreacji indywidualnej, czyli nieprzeznaczone do stałego pobytu ludności⁷; do obliczeń przyjęto 50% ogólnej liczby działek na terenach o funkcji mieszanej;
- 3) dla każdej nowo wydzielonej działki przyjęto możliwość wybudowania jednego domu o powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej – 120 m², dla jednego gospodarstwa domowego o prognozowanej liczbie osób 2,91 (biorąc pod uwagę prognozowaną liczbę osób w gospodarstwie domowym i prognozowaną przeciętną powierzchnię uż/os).

W poniższej tabeli (tab.1) zestawiono obowiązujące na obszarze gminy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, z podkreśleniem kolorystycznym planów miejscowych, w obrębie których występują tereny niezabudowane, przeznaczone na funkcje mieszkaniowe, stanowiące rezerwy dla nowych inwestycji.

⁷ Dotyczy, w szczególności miejscowości Izbica, gdzie zdecydowana większość inwestycji lokalizowanych w terenach mieszkaniowo-usługowych w mpzp stanowi usługę turystyki lub budynki rekreacji indywidualnej, realizowane zazwyczaj przez osoby spoza gminy, wykorzystywane czasowo lub sezonowo przez osoby niebędące mieszkańcami gminy, o ograniczonych wymaganiach technicznych dla zabudowy (np. w zakresie infrastruktury technicznej).

Tabl. 1 Zestawienie obowiązujących w gminie planów miejscowych, w których dopuszczalna jest lokalizacja zabudowy o funkcji mieszkaniowej (stan na styczeń 2026r.)

Lp.	Nazwa planu	Funkcja wiodąca	Powierz. planu [ha]	Nr i data uchwały Rady Gminy Główczyce
1	MPZP miejscowości Główczyce	Tereny obejmujące obręb miejscowości Główczyce	955,61 ha	Nr 79/112/2003 z dnia 28.11.2003r.
2	MPZP miejscowości Izbica	Tereny przeznaczone na cele rozwoju funkcji mieszkaniowej, usługowej, wykorzystywane rolniczo, wód powierzchniowych, zieleni, komunikacji drogowej.	553,32 ha	Nr 57/395/2006 z dnia 24.10. 2006r.
3	MPZP miejscowości Główczyce, działki nr 79, 80/1; 80/2; 81 cz.71	Przeznaczenie terenu dla funkcji zabudowy mieszkaniowo- usługowej wraz z funkcjami towarzyszącymi	5,08 ha	Nr 348/2010 z dnia 24.02.2010r.
4	Zmiana MPZP miejscowości Główczyce w zakresie terenów ozn. symbolami B07-ZŁ oraz C29ZL-P i cz. C31-PU	Przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz ukazanie istnienia Małej elektrowni wodnej i zbiornika retencyjnego	2,71 ha	Nr 208/R/2013z dnia 8 maja 2013r
5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Warblino w gminie Główczyce	Teren obejmujący fragment miejscowości Warblino	453,03 ha	Nr XIX/159/20 z dnia 18 marca 2020
6	MPZP terenu obejmującego fragmenty miejscowości Izbica w gminie Główczyce	Teren obejmujący fragmenty miejscowości Izbica	3,91 ha	Nr XX/167/20 z dnia 28. 05. 2020r.
7	MPZP dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Żelkowo w gminie Główczyce	Teren obejmujący terenu zainwestowane i zabudowane oraz nowe rozwojowe w zakresie zabudowy mieszkaniowej oraz eksploatacji kopalni	831,39 ha	nr LIV/449/23 z dnia 22.06.2023r.
8	MPZP dla miejscowości Żoruchowo, w gminie Główczyce	Teren obejmujący terenu zainwestowane i zabudowane oraz nowe rozwojowe w zakresie zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej	43,25ha	nr V/39/24 26.09.2024 r.
9	MPZP obszaru obejmującego fragmenty miejscowości Główczyce w gminie Główczyce	Wskazanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi, fotowoltaikę	10,48 ha	XVIII/149/25 z dnia 25.09.2025

Tabl. 2 Zestawienie terenów niezabudowanych (liczby działek inwestycyjnych) na obszarach planów miejscowych według poszczególnych miejscowości i według funkcji.

Miejscowość	Funkcja			Razem
	MN	MU	RM	
Główczyce	136	2	10	148
Izbica	---	152	---	152
Warblino	---	---	10	10
Żelkowo	21	21	4	46
Żoruchowo	15	---	9	24
Razem	172	175	33	380

Tabl. 3 Podsumowanie wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych na obszarach planów miejscowych.

Funkcja	Liczba działek	Liczba działek do obliczeń	Liczba nowych mieszkańców [w zaokrągl.]
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	172	172	500
Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	175	88	256
Tereny zabudowy zagrodowej	33	33	96
Razem	380	293	852

Chłonność terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego szacowana jest na **852 mieszkańców**.

2.2. Chłonność terenów niezabudowanych – luk w istniejącej zabudowie

Na obszarach nieobjętych planami miejscowymi oszacowano wielkość luk w istniejącej zabudowie, które mogłyby zostać zabudowane budynkami mieszkalnymi zbliżonymi do zabudowy występującej w sąsiedztwie (tj. mogłyby uzyskać potencjalnie decyzję o warunkach zabudowy dla realizacji budynku mieszkalnego, czyli położone są w Obszarze Uzupełnienia Zabudowy). Obszar Uzupełnienia Zabudowy wyznaczono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729) bez dokonywania na obecnym etapie korekty jego granic⁸.

⁸ dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni 25% różnicy pomiędzy podstawowym a wynikowym OUZ

Metodologia szacowania luk jest podobna jak przy obliczeniach chłonności w obszarach objętych planami miejscowymi. Oszacowano liczbę działek ewidencyjnych możliwych do zabudowy budynkami o funkcji mieszkaniowej w parametrach zbliżonych do zabudowy występującej w sąsiedztwie, a następnie przyjęto przelicznik: na każdej działce 1 mieszkanie/jedno gospodarstwo domowe o prognozowanej wielkości 2,91 osób oraz powierzchni użytkowej jednego mieszkania 120 m².

Tabl. 4. Szacunek wielkości niezabudowanych terenów z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej – luk w istniejącej zabudowie

LP	Miejscowość	Liczba działek/liczba mieszkań	Funkcja terenu ⁹ /uwagi
1	Będziechowo	2	MN
2	Cecenowo	1	MN
3	Choćmirówko	3	MN
	Dargoleza	2	MN, w tym zab. bliźniacza
4	Dochowo	1	MN
6	Gać	1	MN
7	Gorzyno	2	MN
8	Izbica	1	ML
9	Kłęcino	2	MN
10	Pobłocie	4	MN
11	Podole Wielkie	2	MN, w tym zab. bliźniacza
12	Rumsko	2	MN
13	Rzuski Las	2	MN
15	Siodłonie	1	MN
16	Skórzyno	1	MN
17	Stowięcino	9	MN
18	Szczypkowice	3	MN
20	Wielka Wieś	3	MN
21	Wolinia	2	MN
22	Wykosowo	1	MN
	Łącznie Gmina	45	

Podsumowanie wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych – luk w istniejącej zabudowie przedstawia poniższa tabela (tab. 5.).

⁹ MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Tab. 5 Podsumowanie wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych w obszarach luk w istniejącej zabudowie (poza terenami planów miejscowych)

Liczba mieszkań/domów przyjęta do obliczeń	Liczba nowych mieszkańców [w zaokrągleniu]	Powierzchnia użytkowa funkcji mieszkaniowej [m ²]
45	131	5 400

2.3. Chłonność terenów niezabudowanych – podsumowanie

Wyliczenia całkowitej chłonności demograficznej gminy zawarto w poniższej tabeli (tab. 6.)

Tab. 6. Chłonność demograficzna gminy Głównyzyce w stanie istniejącym.

	Chłonność terenów niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców
Tereny wskazywane w planach miejscowych	852
Luki w istniejącej zabudowie	131
Łącznie	983

3. Wyznaczone nowe tereny inwestycyjne, związane z lokalizowaniem zabudowy o funkcji mieszkaniowej w gminie

Zgodnie z ustaleniami zapotrzebowania gminy Głównyzyce na nową zabudowę mieszkaniową wyrażoną się w liczbie mieszkańców, szczegółowo opisaną w rozdziale 25, I części Uzasadnienia, wskazywane w planie ogólnym nowe tereny, dotychczas niezabudowane, w strefach z funkcją mieszkaniową (strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną, strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową) nie mogą być zaprojektowane:

- dla mniejszej liczby mieszkańców niż 1320 osób (70% z 1885 mieszkańców)
- nie mogą być większe niż zaspokajające potrzeby 2451 osób (130% z 1885 mieszkańców).

Obecna chłonność terenów niezabudowanych w gminie wynosi **983 osób**, czyli jest na poziomie zaledwie **52%**. Występuje potrzeba wskazania nowych terenów inwestycyjnych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

W związku z powyższym w projekcie planu ogólnego gminy Głównyzyce zidentyfikowano tereny, które powinny podlegać zabudowie z możliwością lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i jako nowe tereny inwestycyjne, przeznaczone dla rozwoju gminy włączono je do stref:

- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – SW,
- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną - SJ,
- strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową - SZ

Przy wytyczeniu tych terenów kierowano się licznymi uwarunkowaniami gminy (w szczególności określonymi w rozdziale I Uwarunkowań), domykaniem kształtujących się struktur i zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dostępem do infrastruktury komunikacyjnej i technicznej lub koniecznością jej rozwiązania w jednoznaczny sposób dla nowych zespołów

zabudowy, wnioskami złożonymi do planu ogólnego. Dla nowych, wyznaczonych terenów inwestycyjnych w strefach SW, SJ i SZ (poza terenami niezabudowanymi z planów miejscowych oraz terenami niezabudowanymi mieszczącymi się w zasięgu pierwotnego, przed dokonaniem powiększenia Obszaru Uzupełnienia Zabudowy) oszacowano wielkość rezerw – chłonności terenów niezabudowanych w nowych strukturach. W poniższej tabeli (tab. 7.) zestawiono tereny, które będą mogły podlegać zabudowie z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jako nowe tereny inwestycyjne, z rozbiem na poszczególne miejscowości w gminie oraz wyznaczoną strefę planistyczną.

Tab. 7. Zestawienie nowych terenów inwestycyjnych gminy Główczyce wyznaczonych w strefach z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

Lp	Miejscowość	Strefa planistyczna	Szacunkowa liczba możliwych do wydzielenia nowych działek budowlanych/mieszkań
1	Będziechowo	SJ	1
2	Cecenowo	SJ+SZ	6
3	Choćmirowo	SJ	14
4	Choćmirówko	SJ	1
5	Ciemino	SJ	4
6	Dargoleza	SW	8
7	Główczyce	SJ	120
8	Górzyno	SJ	1
9	Izbica	SJ ¹⁰	5
10	Kłęcino	SJ	10
11	Pobłocie	SJ	5
12	Podole Wielkie	SJ	1
13	Rzuszczce	SJ	7
14	Skórzyno	SJ	2
15	Stowięcino	SJ	13
16	Szczyrkowice	SJ	4
17	Szelewo	SJ	6
18	Wielka Wieś	SJ	7
19	Wolinia	SJ	4
20	Zgierz	SJ+SZ	8
21	Żoruchowo	SJ	2
	Cała gmina		229

¹⁰ W miejscowości Izbica przewiduje się wydzielenie ok. 14-stu działek budowlanych, przy czym zakłada się, iż większość z nich stanowić będą działki przeznaczone w planie miejscowym pod rekreację indywidualną (letniska), których nie ujęto w powyższym bilansie.

Tab. 8. Podsumowanie wyliczenia chłonności nowych terenów inwestycyjnych

Lp	Strefa planistyczna	Szacunkowa liczba możliwych do wydzielenia nowych działek budowlanych lub mieszkań	Szacunkowa liczba nowych mieszkańców [w zaokrągleniu]
1	SW	8	23
2	SJ	219	637
3	SZ	2	6
łącznie		229	666

Wyliczenia całkowitej chłonności demograficznej gminy, wynikającej z projektu planu ogólnego gminy Głowczyce zawarto w poniższej tabeli (tab. 9.).

Tab. 9. Chłonność demograficzna gminy Głowczyce w planie ogólnym.

	Chłonność terenów niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców
Tereny wskazywane w planach miejscowych	852
Luki w istniejącej zabudowie	131
Nowe tereny inwestycyjne z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wskazane w strefach: SW, SJ i SZ	666
Łącznie	1649

Wyliczona dla gminy Głowczyce całkowita chłonność terenów wskazywanych w planie ogólnym z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wynosi **1646 osób** co stanowi ok. **87,48% zapotrzebowania gminy**.

4. Charakterystyka wyodrębnionych grup stref planistycznych oraz ustalone w nich gminne standardy urbanistyczne w zakresie parametrów urbanistycznych

4.1. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną dopuszczono wyłącznie w obszarach z istniejącą zabudową o takiej funkcji lub wskazanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną jest zlokalizowana niemal w każdej miejscowości, w szczególności dotyczy to wsi, w których lokalizowane były dawne majątki ziemskie, a później Państwowe Gospodarstwa Rolne (PGR). Zabudowa ta różni się między sobą formą – zabytkowe obiekty, zazwyczaj z przełomu XIX i XX w. mają formę charakterystyczną dla zabudowy mieszkaniowej folwarku, tzw. dwojaki, trojaki czy czworaki; zaś zabudowa z II połowy XX w. to najczęściej bloki mieszkalne. Niektóre historyczne obiekty zostały, pod względem własności, podzielone zostały na poszczególne segmenty, tworząc zabudowę bliźniaczą lub szeregową, jednak ze względu na często wyodrębniane mieszkania w liczbie 3 i więcej w jednym budynku zakwalifikowano je do

zabudowy wielorodzinnej, z dodaniem profilu dodatkowego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W miejscowości gminnej Główczyce występuje także typ zabudowy wielorodzinnej jako kamienica. Najczęściej w parterach budynku zlokalizowane są usługi, zaś na wyższych kondygnacjach znajdują się mieszkania.

W całej gminie wyszczególniono 75 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), dla których ustalono gminne standardy urbanistyczne w zakresie parametrów urbanistycznych zawarte w tabeli poniżej (wartość minimalna w przypadku powierzchni biologicznie czynnej i wartość maksymalna dla pozostałych wskaźników). Odmienne parametry, w szczególności w zakresie wysokości zabudowy, występuje w strefach, które dotyczą zabytkowych pałaców lub dworów.

Strefa		Powierzchnia biologicznie czynna	Powierzchnia zabudowy	Wysokość zabudowy	Nadziemna intensywność zabudowy
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	30%	40%-50%	10-12m	0.8 – 1.2

Odmienne parametry, w szczególności w zakresie wysokości zabudowy, występuje w strefach, które dotyczą zabytkowych pałaców lub dworów. Obiekty te podlegają przede wszystkim rygorom konserwatorskim i wytyczne do ich kształtowania będą związane z koniecznością zachowania historycznych gabarytów, geometrii dachu czy elementów wykończeniowych.

4.2. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodziną objęto:

- istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uzupełnione o usługi podstawowe oraz zieleń urządzoną,
- tereny przeznaczone pod funkcję mieszkaniową jednorodziną lub mieszkaniowo usługową w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (głównie miejscowość Główczyce i Izbica),
- wybrane tereny rolnicze z istniejącą zabudową, głównie położone w zwartej strukturze miejscowości, zakwalifikowano do funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (choć nadal często znajdują się na terenie stanowiącym grunt rolny zabudowany -użytek Br),
- niezabudowane obszary przeznaczone pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położone w obszarach uzupełniania zabudowy, stanowiące dopełnienie istniejących struktur przestrzennych, jako tzw. luki w istniejącej zabudowie,
- nowe tereny inwestycyjne przeznaczone pod rozwój mieszkalnictwa gminy lokalizowane jako pojedyncze działki lub zespoły kilku działek ewidencyjnych możliwe do wydzielenia (w większości miejscowości), zaś w większych zespołach zabudowy (kilkadziesiąt działek ewidencyjnych) w miejscowości gminnej Główczyce.

W całej gminie wyszczególniono 291 strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), dla których ustalono gminne standardy urbanistyczne w zakresie parametrów urbanistycznych zawarte w tabeli poniżej (wartość minimalna w przypadku powierzchni biologicznie czynnej i wartość maksymalna dla pozostałych wskaźników).

Strefa		Powierzchnia biologicznie czynna	Powierzchnia zabudowy	Wysokość zabudowy	Nadziemna intensywność zabudowy
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	30%	40%	10m	0.8

W niektórych strefach, stanowiących tereny już zabudowane lub tereny o odmiennych wskaźnikach ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustalono parametry uwzględniające stan istniejący lub możliwości określone w planach miejscowych. Dotyczy to w szczególności terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo – usługowej wskazanych w planie miejscowym obowiązującym w miejscowości Główczyce, gdzie powierzchnia biologicznie czynna została ustalona na niższym poziomie (20%). W miejscowości Izbica natomiast, ze względu na położenie obszaru w granicach otuliny Słowińskiego Parku Narodowego, wskaźniki intensywności zabudowy zostały ustalona na niższym poziomie (0.4 – 0.6), minimalna powierzchnia biologicznie czynna na poziomie 70%, zaś maksymalna wysokość zabudowy nie przekracza 9 m. Dla miejscowości Gać, położonej w całości na obszarze Słowińskiego Parku Narodowego ustalono wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej na 0.7 oraz wysokość zabudowy nieprzekraczającą 10m; taki sam wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej określono dla pojedynczych zabudowań położonych na obszarze otuliny SPN.

4.3. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową.

Gmina Główczyce ma charakter rolniczy i, w mniejszym stopniu, leśny, przy czym spora część gruntów rolnych stanowi duże gospodarstwa wielkoobszarowej produkcji rolniczej (dawne PGR-y), które dziś zarządzane są przez podmioty prywatne – spółki prawa handlowego, które związane są z zabudową lokalizowaną w ramach stref produkcji rolniczej (SR). Jednak istotna część mieszkańców gminy nadal utrzymuje się z działalności rolniczej w ramach indywidualnych gospodarstw rolnych, związanych z zabudową zagrodową.

Obszary stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową wyznaczono w miejscach istniejącej zabudowy zagrodowej, w szczególności obejmując zasięgiem strefy zidentyfikowanych w trakcie konsultacji z samorządem gminnym obszarów jako zabudowa aktywnych rolników. W celu zabezpieczenia potrzeb rozwojowych gospodarstw rolnych nie ograniczono się wyłącznie do wskazania obszaru strefy, zgodnie z użytkowaniem „Br” lecz zwiększono powierzchnię istniejącej zabudowy, rezerwując teren pod ewentualną rozbudowę siedlisk rolniczych - budowę niezbędnych budynków dla funkcjonowania gospodarstwa rolnego. Rozszerzenie to służy rozwojowi istniejących gospodarstw, a nie ich podziałowi czy wydzieleniu nowych, odrębnych jednostek zabudowy czy wskazania nowej zabudowy zagrodowej.

W związku z powyższym wydzielono liczne tereny strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową zarówno w zabudowie rozproszonej jak i w obszarze miejscowości. W obszarze tych stref w profilu dodatkowym co do zasady dopuszczono tereny zieleni naturalnej, teren usług lub teren lasów czy teren rolnictwa z zakazem zabudowy jako możliwe uzupełnienie profilu podstawowego. Docelowo w planach miejscowych zasięgi poszczególnych funkcji zostaną doprecyzowane i dostosowane do aktualnych potrzeb działalności rolniczej lub funkcji lokalizowanych w sąsiedztwie.

W całej gminie wyszczególniono 191 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ), dla których ustalono gminne standardy urbanistyczne w zakresie parametrów urbanistycznych zawarte w tabeli poniżej (wartość minimalna w przypadku powierzchni biologicznie czynnej i wartość maksymalna dla pozostałych wskaźników).

Strefa		Powierzchnia biologicznie czynna	Powierzchnia zabudowy	Wysokość zabudowy	Nadziemna intensywność zabudowy
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	30%	40%	12m	0.8 – 1.0

Dla kilku dużych gospodarstw rolnych w gminie dopuszczono profil funkcjonalny dodatkowy: „teren wielkotowarowej produkcji rolnej” i wskazano wówczas parametry urbanistyczne dopuszczające lokalizację bardziej intensywnej zabudowy (wyższe: nadziemna intensywność zabudowy, wysokość zabudowy czy powierzchnia zabudowy). Dla miejscowości Gać, położonej w całości na obszarze Słowińskiego Parku Narodowego ustalono wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej na 0.7 oraz wysokość zabudowy nieprzekraczającą 10m; taki sam wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej określono dla pojedynczych zabudowań położonych na obszarze otuliny SPN.

4.4. Strefy usługowe

Zasadniczo strefami usługowymi objęto tereny istniejących usług publicznych, w tym przede wszystkim placówek oświatowych, usług zdrowia, obiektów kultu religijnego oraz większych sklepów spożywczych zlokalizowanych w gminie lub innych obiektów o funkcji usługowej, a także obszarów wskazanych jako przeznaczenie dla zabudowy usług na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania.

Inne usługi (oprócz usług publicznych), wskazano jako strefa usługowa pod warunkiem, że w obrębie tych stref nie występuje zabudowa o funkcji mieszkalnej, ani nie jest przewidywane jej wprowadzenie. Drobne usługi o charakterze usług podstawowych, biura, gabinety lekarskie, miejsca prowadzenia działalności gospodarczych, małe obiekty handlu, agencje pocztowe zazwyczaj związane są z funkcją mieszkaniową lub położone są w terenach określonych w planach miejscowych jako zabudowa mieszkaniowo-usługowa, wskazane zostały zatem w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną lub jednorodziną.

Zabudowa usługowa może być także lokalizowana w strefach gospodarczych (SP), gdzie „teren usług” wskazano jako profil funkcjonalny dodatkowy.

W całej gminie wyszczególniono 62 strefy usługowe (SU), dla których ustalono zróżnicowane gminne standardy urbanistyczne w zakresie parametrów urbanistycznych, dostosowane do istniejących funkcji obiektów w tych terenach lub ogólne, elastyczne wskaźniki dla terenów dotychczas niezabudowanych lub będących w trakcie przekształceń funkcjonalnych, stanowiących ofertę pod nowe zainwestowanie. Dla stref usługowych z przeznaczeniem pod nową zabudowę wskaźniki zawarto w tabeli poniżej (wartość minimalna w przypadku powierzchni biologicznie czynnej i wartość maksymalna dla pozostałych wskaźników).

Strefa		Powierzchnia biologicznie czynna	Powierzchnia zabudowy	Wysokość zabudowy	Nadziemna intensywność zabudowy
SU	strefa usługowa	30%	40-60%	10-12m	0.8 - 1.2

W niektórych strefach, stanowiących tereny już zabudowane, np. usług kultu religijnego (z budynkami kościołów) ustalono parametry uwzględniające stan istniejący, tj.: intensywność zabudowy może być niższa – 0.4-0.6, podobnie jak niższa zwykle jest powierzchnia zabudowy – 10-30% zaś wysokość zabudowy jest wyższa (nawet do 20m). Odmienne mogą być także parametry urbanistyczne dla stref obejmujących tereny wskazywane pod funkcje usługowe w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W miejscowości Izbica, ze

względu na położenie obszaru w granicach otuliny Słowińskiego Parku Narodowego, wskaźniki urbanistyczne przyjęto na podstawie obowiązującego planu miejscowego.

4.5. Strefy handlu wielkopowierzchniowego

W gminie nie występują obiekty handlu wielkopowierzchniowego nie przewiduje się ich lokalizacji – nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego (SH).

4.6. Strefy gospodarcze.

W zakresie funkcji gospodarczych, na terenie gminy wydzielono strefy oznaczone symbolem SP (strefa gospodarcza), które obejmują:

- istniejące zakłady produkcyjne, magazyny i składy, funkcjonujące na obszarze gminy - granice tych stref zostały ustalone na podstawie aktualnego zasięgu działalności zakładów, z możliwością ich rozwoju – tam, gdzie było to możliwe – poprzez włączenie przyległych terenów, niekolidujących z sąsiednimi funkcjami,
- istniejące przedsięwzięcia OZE - elektrownie wiatrowe lub fotowoltaika (rejon miejscowości Będziechowo Siodłonie, Wykosowo, Drzeżewo, Lipno Wolinia), tereny istniejących elektrowni wodnych w Żelkowie i Drzeżewie albo tereny wskazywane pod rozwój tych funkcji w granicach wskazanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (rejon miejscowości Dargoleza, Stowięcino, Ciemino),
- nowe tereny inwestycyjne, w terenach gdzie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wskazujący takie przeznaczenie terenu (Główczyce),
- w miejscach gdzie złożone zostały wnioski do planu ogólnego dotyczące możliwości ujęcia funkcji gospodarczych, a nie sprzeciwiają się temu uwarunkowania rozwoju przestrzennego, zwłaszcza dla terenów korzystnie położonych komunikacyjnie lub mających stanowić rezerwę pod nowe inwestycje gospodarcze gminy (np. Główczyce, Gorzysław, Górzyno, Wielka Wieś).

W granicach stref gospodarczych dopuszczono również uzupełniające funkcje usługowe, a także w profilu dodatkowym tereny zieleni naturalnej, w miarę potrzeby tereny lasów i wód. W terenach tych lokalizowane będą mogły być przedsięwzięcia z zakresu odnawialnych źródeł energii (OZE) w tym elektrownie wiatrowe, elektrownie słoneczne czy biogazownie, jako tereny produkcji energii. Szczegółowy zakres i zasięg poszczególnych funkcji oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zostaną doprecyzowane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ostateczna wielkość i zasięg terenów gospodarczych w gminie będą uzależnione od potrzeb inwestycyjnych potencjalnych inwestorów oraz innych, szczególnych uwarunkowań środowiska. Ograniczenia w zasięgu lub w intensywności zainwestowania potencjalnych stref gospodarczych mogą wynikać także z konieczności ochrony cennych elementów dziedzictwa kulturowego lub zabytków, w tym w sąsiedztwie miejscowości o zachowanym historycznym układzie przestrzennym, także z tytułu ochrony otoczenia cennych historycznych zespołów zabudowy. Wielkość poszczególnych terenów dedykowanych funkcjom gospodarczym oraz ich parametry zagospodarowania i wskaźniki kształtowania zabudowy zostaną doprecyzowane w sporządzanych dla tych terenów miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań.

W całej gminie wyszczególniono 56 stref gospodarczych (SP), dla których ustalono zróżnicowane gminne standardy urbanistyczne w zakresie parametrów urbanistycznych, dostosowane do istniejących funkcji obiektów w tych terenach lub ogólne, elastyczne wskaźniki dla terenów dotychczas niezabudowanych stanowiących ofertę pod nowe zainwestowanie. Dla stref w których lokalizowane są przedsięwzięcia OZE wskaźniki urbanistyczne zostały tak dobrane, żeby spełniać współczesne wymogi technologiczne dla tych obiektów. W miejscach gdzie obowiązują już miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wskaźniki ustalono na podstawie ustaleń tych dokumentów.

4.7. Strefy produkcji rolniczej

Zabudowa stref produkcji rolniczej związana jest najczęściej z dużymi gospodarstwami wielkoobszarowej produkcji rolniczej. Często jest to zabudowa zabytkowa obsługująca dawne gospodarstwa rolne majątków ziemskich. Część terenów pozostaje nieużytkowana lub użytkowana jedynie w części, np. Żelkowo, Zgojewo, Warblino, Przebędowo a budynki są często w stanie ruiny. Tereny te mogłyby pełnić inne funkcje gospodarcze, także o funkcji nierolniczej - usługi czy produkcja, lecz jako użytek gruntowy stanowią grunty wysokich klas bonitacyjnych (III klasa), stąd pozostawiono je jako tereny dedykowane działalności rolniczej. Część terenów produkcji rolniczej stanowią budynki związane z chowem i hodowlą zwierząt (np. miejscowość Rumsko, Wielka Wieś PGR, Dargoleza) czy hodowlą i przetwórstwem ryb (np. miejscowość Żelkowo).

W planie ogólnym wskazano także nowe tereny pod rozwój produkcji rolniczej na podstawie złożonych wniosków do planu ogólnego, np. w miejscowościach Rumsko, Będziechowo, Skórzyno, Wykosowo, Rzuszcze, gdzie wnioskowane są tereny wielkotowarowej hodowli zwierząt. W zachodniej części gminy (rejon miejscowości Wolinia, Podole Wielkie, Górzyno) wydano decyzje o warunkach zabudowy dla lokalizacji dużych zakładów produkcji rolniczej – tereny te także objęto strefami produkcji rolniczej (SR).

Jako dodatkowy profil funkcjonalny wskazano w strefie produkcji rolniczej (SR), w zależności od położenia terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, odnawialne źródła energii (biogazownia czy elektrownia słoneczna), teren zieleni urządzonej czy teren zieleni naturalnej.

W całej gminie wyszczególniono 43 strefy produkcji rolniczej (SR), dla których ustalono zróżnicowane gminne standardy urbanistyczne w zakresie parametrów urbanistycznych, dostosowane do istniejących funkcji obiektów w tych terenach lub dla rozwoju przyszłościowych działalności, które mogą w tych terenach zaistnieć. Dodatkowo w wielu strefach mogą wystąpić ograniczenia wynikające z występowania obszarów czy obiektów zabytkowych wymagające szczegółowych zasad kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenów. Zasady zostaną określone w planach miejscowych sporządzanych dla tych terenów lub w decyzjach o warunkach zabudowy w obszarach położonych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy.

4.8. Strefy infrastrukturalne

W obszarze gminy Główny wydzielono strefy infrastrukturalne, w obszarze których zlokalizowane są istniejące, duże obszarowo (powyżej 5000m²) obiekty infrastruktury technicznej, np. oczyszczalnie ścieków albo stacje elektroenergetyczne służące do odbioru energii z OZE. Strefy infrastrukturalne tworzą także istniejące obiekty infrastruktury występujące na wydzielonych działkach ewidencyjnych, szczególnie takie, które mogą stwarzać zagrożenie w postaci negatywnych oddziaływań dla sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej np. stacje bazowe telefonii komórkowej lub obiekty te są istotne dla zaspokajanie potrzeb mieszkańców w zakresie zaopatrzenia w wodę (ujęcia wody wraz ze strefami bezpośredniej ochrony).

Mniejsze obszarowo urządzenia infrastrukturalne (np. stacje transformatorowe czy przepompownie ścieków) mają charakter służebny względem podstawowych funkcji terenów – ich rola polega na obsłudze terenów zabudowy (mieszkaniowych, usługowych, rolnych czy gospodarczych). W związku z tym ich przebieg i lokalizacja będą uwzględniane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które pozwalają na precyzyjne wyznaczenie ich zasięgu i parametrów tych obiektów. Tereny te będą realizowane w ramach pozostałych stref planistycznych – takie działanie dopuszcza jeden z profili podstawowych wszystkich stref: „teren infrastruktury technicznej”, przy czym powierzchnia terenów infrastruktury technicznej wyodrębnianej w ramach innych, niż infrastrukturalna (SI) stref nie może być większa niż 5000m².

W całej gminie wyszczególniono 27 stref infrastrukturalnych (SI).

4.9. Strefy zieleni i rekreacji.

Strefami zieleni i rekreacji objęto przede wszystkim obszary istniejących i planowanych terenów sportu i rekreacji w poszczególnych miejscowościach – boisk sportowych, placów zabaw, terenów rekreacji i wypoczynku mieszkańców oraz tereny zieleni urządzonej – parki wiejskie o charakterze ogólnodostępnym lub zieleni przyobiektovej, związanej np. z historycznymi założeniami dworsko/pałacowo-parkowymi (np. miejscowość Żelkowo, Zgojewo, Stowięcino, Górzyno, Główny, Podole Wielkie, Wolinia, Izbica, Wykosowo, Poblocie, Warblino, Klęcino, Będziechowo). Do stref zieleni i rekreacji zaliczono także istniejące i planowane przystanie kajakowe na rzece Łupawa, w tym funkcjonujące i planowane w ramach wojewódzkiego programu pn. „Pomorskie Szlaki Kajakowe”. Zasięg stref dedykowanych przystaniom lub przenoskom kajakowym wyznaczono uwzględniając chronione siedliska przyrodnicze stanowiące przedmiot ochrony w obszarze Natura 2000; miejsca obsługi kajaków nie mogą stać się przyczyną niszczenia siedlisk cennych przyrodniczo. Strefy te mają zróżnicowane wielkości, w zależności od pełnionej funkcji, położenia i charakteru zagospodarowania. Strefą zieleni i rekreacji objęto także tereny ogrodów działkowych/ogrodów przydomowych w zabudowie wielorodzinnej, np. w miejscowościach Stowięcino, Wielka Wieś, Górzyno, Podole Wielkie, czy Poblocie.

W profilach dodatkowych stref zieleni i rekreacji dopuszczono zazwyczaj zielen naturalną lub teren lasu oraz możliwość lokalizacji różnych usług, w szczególności usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki czy usług turystyki czasami są to usługi handlu detalicznego, gastronomii, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, usługi .edukacji. Tak szeroki wachlarz usług nie dotyczy historycznych parków, które objęte są ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków, albo ujęcie w ewidencji zabytków.

Zasięg i konkretna lokalizacja poszczególnych funkcji w obrębie stref zieleni i rekreacji zostanie określona na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; dla niektórych stref, zwłaszcza historycznych parków mogą pojawić się ograniczenia w lokalizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych wynikające z wymogów konserwatorskich.

W całej gminie wyszczególniono 96 stref zieleni i rekreacji (SN).

4.10. Strefy cmentarzy

W gminie Główny zlokalizowanych jest kilka czynnych cmentarzy czynnych i kilka cmentarzy funkcjonuje jako historyczne miejsca pochówku – dziś już cmentarze nieczynne, położone najczęściej w lasach lub historycznych parkach, rzadko oznakowane. W planie ogólnym wskazano strefą cmentarzy historyczne cmentarze ujęte w ewidencji zabytków. Wyznaczone strefy obejmują także wskazywane dotychczas rezerwy rozwojowe cmentarzy, np. w miejscowości Główny. Wskazano jedną strefę przeznaczoną pod lokalizację nowego

cmentarza o powierzchni ok. 2 ha – 34SC (położoną na granicy obrębów ewidencyjnych Główczyce i Skórzyño)

Wskazane w planie ogólnym strefy zaspokajają aktualne i przyszłe (w perspektywie kilkudziesięciu lat) potrzeby gminy.

W całej gminie wyszczególniono 35 stref cmentarzy (SC).

4.11. Strefy górnictwa

W gminie Główczyce występują obszary udokumentowanych złóż kopalin – kruszywa naturalnego (Cecenowo, Gać, Skórzyño, Szczypkowice, Żoruchowo, Żelkowo), w obrębie których znajdują się ustanowione obszary górnicze (z wyjątkiem złoża torfu w Cecenowie).

Tereny stanowiące udokumentowane złoża kopalin wyznaczono jako strefy górnictwa (SG), mogące w przyszłości stanowić tereny górnictwa i wydobywania, z wyjątkiem stref: 6SG, która ze względu na położenie w otulinie Słowińskiego Parku Narodowego obejmuje jedynie obszar prowadzonej eksploatacji kopaliny oraz 5SG, gdzie wyłączono z potencjalnej eksploatacji kopaliny część złoża położoną w rejonie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

W całej gminie wyszczególniono 6 stref górnictwa (SG).

4.12. Strefy otwarte.

Strefami otwartymi w gminie Główczyce objęto zarówno tereny lasów jak i tereny rolnicze i tereny wód powierzchniowych. Strefy otwarte obejmują również tereny komunikacyjne niewydzielone strefą komunikacyjną (SK) oraz tereny infrastrukturalne, niewydzielone strefą infrastrukturalną (SI). Zarówno komunikacja jak i infrastruktura techniczna mieści się w podstawowym profilu funkcjonalnym dla tego typu terenu, może zatem być realizowana w obszarze strefy otwartej (SO); dotyczy to także koniecznych w przyszłości poszerzeń pasa drogowe istniejących dróg publicznych.

Co do zasady strefy otwarte powinny być chronione przed zabudową kubaturową, stanowiąc przede wszystkim rolniczą i leśną przestrzeń produkcyjną gminy. Mogą się jednak w obrębie tych stref pojawić docelowo tereny zabudowane, np. w obrębie lasów mogą być lokalizowane budynki i budowle nadziemne, które nie zmieniają leśnego przeznaczenia gruntu, a są niezbędne dla prowadzenia gospodarki leśnej. W obrębie stref otwartych stanowiących grunty rolne mogą się natomiast pojawić urządzenia produkujące energię z odnawialnych źródeł energii (OZE). Do projektu planu ogólnego wpłynęły liczne wnioski dotyczące lokalizowania urządzeń OZE na obszarze gminy, w szczególności elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych, pokrywające znaczny obszar gruntów rolnych gminy, w szczególności w południowej części obszaru gminy, na południe od drogi wojewódzkiej 213, tam gdzie już występują takie przedsięwzięcia albo są one wskazywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego - dotyczy to rejonów miejscowości Żoruchowo, Zgojewo, Drzeżewo, Lipno, Będziechowo, Siodłonie, Wykosowo czy Przebędowo (przy czym plan miejscowy w rejonie Zgojewa, Żoruchowa i Drzeżewa-Lipna jest w trakcie zmiany). Nowe przedsięwzięcia OZE, w szczególności w zakresie energetyki wiatrowej oraz energetyki słonecznej są przewidywane w rejonie miejscowości Wolinia, Podole Wielkie, Dargoleza, Stowiecino, Górzyno, Szczypkowice, Wielka Wieś - w trakcie opracowania są dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w ramach których przewiduje się lokalizację maksymalnie, łącznie 26 elektrowni wiatrowych. W planie ogólnym wskazano profile dodatkowe umożliwiające lokalizację tych przedsięwzięć z uwzględnieniem. Ponadto w obszarze gminy wskazane są już tereny z przeznaczeniem pod elektrownie wiatrowe w obowiązujących planach miejscowych, a także lokalizowane są farmy fotowoltaiczne budowane na podstawie planów miejscowych lub decyzji o warunkach zabudowy. Obecnie

(marzec 2026) trwają trzy procedury planistyczne sporządzania nowych dokumentów planów miejscowych ustalających możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych, ponadto wydanych jest kilkadziesiąt decyzji o warunkach zabudowy dla lokalizacji nowych farm fotowoltaicznych. W związku z tym w większości stref otwartych wyodrębnionych w gminie (niestanowiących dużych zwartych kompleksów lasów) dopuszczono w ramach profilu dodatkowego: teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej.

Zasięg i konkretna lokalizacja poszczególnych funkcji produkcji energii z odnawialnych źródeł energii zostanie określona na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; dla niektórych stref mogą pojawić się ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych wynikające z położenia obszarów czy sąsiedztwa zabudowy o funkcji mieszkaniowej. Szczególną grupą ograniczeń w lokalizacji przedsięwzięć OZE stanowią wymogi konserwatorskie dla zabytkowych obiektów i układów przestrzennych. W zależności od formy ochrony oraz w zależności od ekspozycji poszczególnych obiektów zabytkowych lub tła tej ekspozycji strefa wyłączona z lokalizacji poszczególnych przedsięwzięć OZE może być znaczna (nawet kilkaset metrów). Szczegółowe, dodatkowe wytyczne (ponad zasięgi stref otwartych bez wskazywania profili dodatkowych umożliwiających lokalizację OZE) określone zostaną każdorazowo we wnioskach organu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami (Wojewódzki Konserwator Zabytków) do poszczególnych planów miejscowych. Ponadto nie należy lokalizować urządzeń OZE w korytarzach ekologicznych, w szczególności wykluczone z lokalizacji przedsięwzięć fotowoltaicznych są korytarze ekologiczne rangi ponadregionalnej i rangi regionalnej, gdyż docelowe zainwestowanie mogłoby zmniejszyć i zaburzyć drożność korytarzy ekologicznych, co jest niezgodne z ustaleniami zawartymi w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego.

W całej gminie wyszczególniono 138 stref otwartych.

4.13. Strefy komunikacyjne.

W obszarze gminy Głównyce wydzielono strefy komunikacyjne związane z następującymi obiektami:

- istniejąca droga wojewódzka nr 213 w docelowej klasie technicznej drogi głównej,
- drogi powiatowe w docelowej klasie technicznej drogi zbiorczej.

Tereny komunikacji drogowej - drogi niższych klas technicznych nie są kwalifikowane do stref komunikacyjnych, gdyż mają charakter służebny względem innych funkcji terenów – ich rola polega na obsłudze terenów zabudowy (mieszkaniowych, usługowych, rolnych czy gospodarczych). W związku z tym ich przebieg i lokalizacja będą uwzględniane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które pozwalają na precyzyjne granic i parametrów tych dróg. Tereny te będą realizowane w ramach pozostałych stref planistycznych – takie działanie dopuszcza profil podstawowy wszystkich stref: „teren komunikacji”.

W całej gminie wyszczególniono 18 stref komunikacyjnych

III PRZYCZYNY I ZASADY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY ORAZ JEGO WIELKOŚĆ

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy (WZ) na terenach bez obowiązującego planu miejscowego, zgodnie z Art. 61 ust. 1 pkt 1a Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest możliwe tylko wtedy, gdy teren jest położony, w wyznaczonym w planie ogólnym, **obszarze uzupełnienia zabudowy (dalej OUZ)**. Proces wyznaczenia OUZ wynika z Rozporządzenia 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). OUZ w gminie Głównyca wyznaczono ściśle z uwzględnieniem wytycznych zawartych w ww. rozporządzeniu.

Generalnie wyznaczenie OUZ umożliwia racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury i ogranicza rozpraszanie się zabudowy na nowe, niezagospodarowane dotychczas obszary. Pozwala to na zaspokojenie potrzeb rozwoju przestrzennego gminy, głównie w zakresie funkcji mieszkaniowych w granicach obszarów już zurbanizowanych, wspierając efektywny i zrównoważony rozwój zabudowy.

Choć ustalenie OUZ nie jest obowiązkowe, w celu realizacji polityki przestrzennej i kontynuacji racjonalnego rozwoju zabudowy oraz w sytuacji stosunkowo niskiego pokrycia planistycznego (niewielka liczba uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności dotyczących terenów zainwestowanych wsi) zdecydowano się na jego wyznaczenie. Dzięki temu możliwe będzie wydawanie decyzji WZ w jasno określonych lokalizacjach, w tzw. „sytuacji braku planu”.

Co do zasady, obszarami OUZ objęte są zwarte struktury zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej oraz wielorodzinnej, a także tereny istniejącej zabudowy usługowej i produkcyjnej czy infrastruktury technicznej przylegające do tych struktur, zlokalizowane w granicach miejscowości i skupisk zabudowy, tam gdzie możliwe było wyznaczenie OUZ.

1. Rozszerzenie i ograniczenie obszarów uzupełnienia zabudowy

Obszar uzupełnienia zabudowy wygenerowany w sposób omówiony w pierwszej części niniejszego rozdziału został skorygowany w dostosowaniu do lokalnych potrzeb i polityki przestrzennej gminy zgodnie z §1 ust. 4, 5 Rozporządzenia 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). Ze względu na występowanie w obszarze gminy gruntów najwyższych klas bonitacyjnych (III klasy) występują ograniczenia w rozszerzaniu granic OUZ zgodnie z §1 ust. 6 wymienionego wyżej Rozporządzenia.

W obszarach obowiązujących planów miejscowych korekta zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy albo nie została w ogóle dokonana, albo miała jedynie charakter porządkujący, np. usunięto fragmenty krzywizn wychodzące poza granice działek ewidencyjnych przeznaczonych w planie pod zabudowę lub zainwestowanie.

Nie dokonano rezygnacji z któregoś z wyznaczonych obszarów w ogóle.

Zgodnie z przepisami prawa dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-3 Rozporządzenia (OUZ podstawowy),

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 Rozporządzenia (OUZ wynikowy, automatycznie wygenerowany).

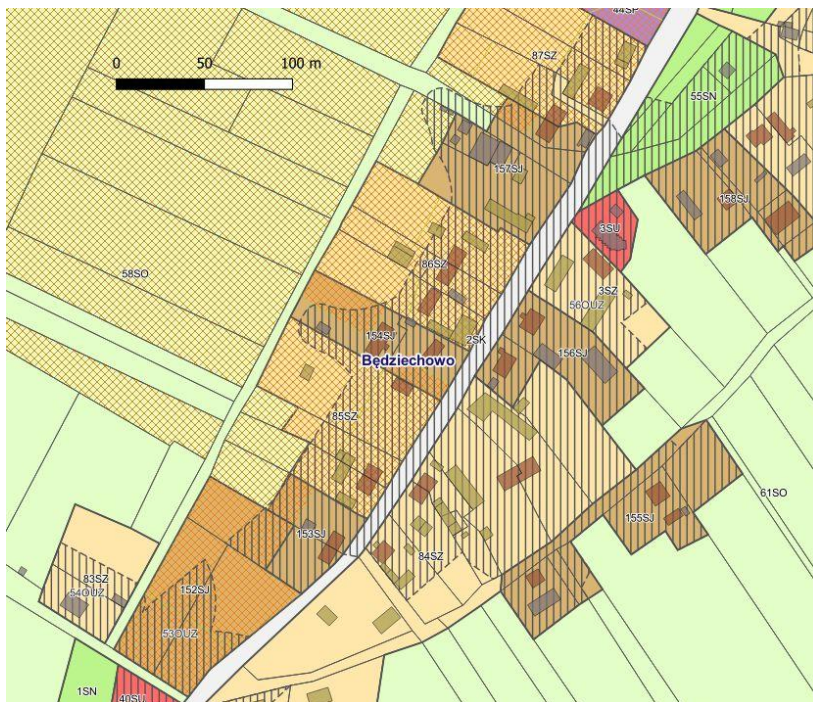
Zgodnie z wyżej wskazanym wzorem, obliczono łączną maksymalną powierzchnię rozszerzenia dla obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w POG Głównicy (Pp):

$$P_p = 25\% z (7.204.698,59 \text{ m}^2 - 2.819.653,19 \text{ m}^2) = 1.096.261,35 \text{ m}^2$$

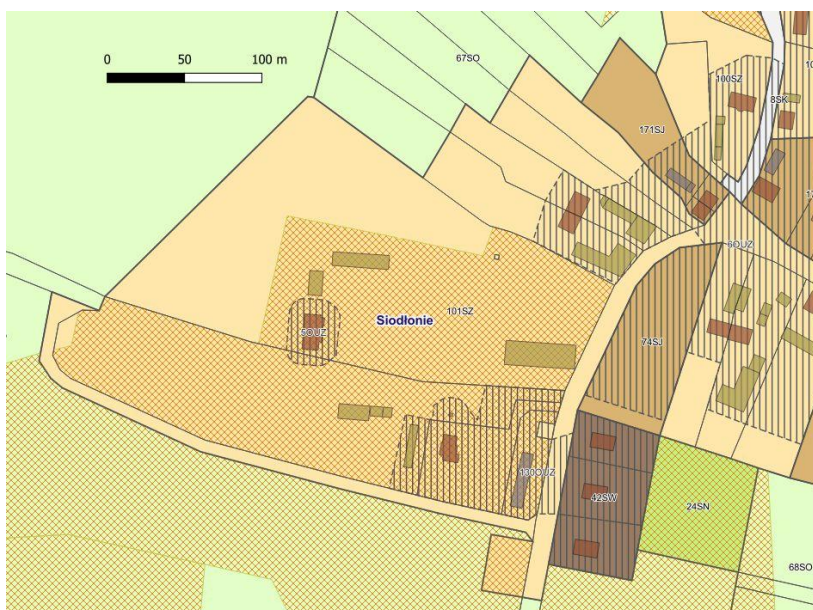
Możliwa wielkość rozszerzenia OUZ to 109,63 ha

Rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy dokonano w pierwszej kolejności celem usunięcia krzywizn automatycznie wygenerowanych OUZ oraz usunięcia zakresów wychodzących w granice stref, na których nie jest przewidywana zabudowa. Następnie do obszarów uzupełnienia zabudowy dołączono nieruchomości położone pomiędzy już istniejącą zabudową w tej samej strefie planistycznej lub położone w zespołach kształtującej się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W obszarach zabudowy zagrodowej obszarem uzupełnienia zabudowy starano się objąć cały teren zabudowy siedliska, w celu umożliwienia w przyszłości wydawania decyzji wz, np. dla zabudowy gospodarczej związanej z rolnictwem. Podobnie w terenach istniejących usług czy produkcji, powiększenie OUZ pozwoli na uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla nowych budynków planowanych jako rozwój dotychczasowej działalności. Oczywiście rozszerzenia te dokonano z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z występowania gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych (III klasy) - §1 ust. 6 cytowanego Rozporządzenia; w tych obszarach OUZ-y pozostały często w niezmienionym kształcie, nawet jeśli dotyczą zabudowy związanej z rolnictwem, czyli niewymagającej zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze (brak jest wyjątków od zasady dla gruntów rolnych klas I-III).

Poniższe schematy przedstawiają Obszary Uzupełnienia Zabudowy w zachodniej części miejscowości: Będziechowo i Siodłonie, położone w dużej mierze na gruntach III klasy bonitacyjnej (zaznaczone na schematach szrafem pomarańczowej kratki) brak możliwości poszerzenia OUZ w związku z oddaleniem ponad 50m od drogi publicznej i położeniem poza zasięgiem pierwotnego OUZ).



Ouz Będziechowo



Ouz Siodłonie

Rzeczywista wielkość rozszerzenia Ouz to **ok. 60,27 ha**, co stanowi **ok. 55 %** maksymalnej, dopuszczalnej wielkości tego rozszerzenia.

W POG Główczyce wyznaczono łącznie 185 Obszarów Uzupelnienia Zabudowy o łącznej powierzchni **325,33 ha**.

IV CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA

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

Część graficzną uzasadnienia przedstawiono na dwóch planszach:

Rysunek nr 1 **Prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego** w skali 1:10 000

Rysunek nr 2 **Uwarunkowania** w skali 1:10 000, na treści mapy topograficznej.