

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/...../2026 RADY MIEJSKIEJ W TUCZNO
z dnia2026 r.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY TUCZNO



opracowanie:

mgr inż. Łukasz Ślisiński

kwiecień 2026 r.

1.	Wprowadzenie	4
2.	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.	4
3.	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.	4
4.	Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zm.).....	6
4.1.	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	7
4.2.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	11
4.3.	Obszary gruntów zmeliorowanych.....	11
4.4.	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.....	12
4.5.	Strefy ochronne ujęć wody	12
4.6.	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	13
4.7.	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnym.....	13
4.8.	Udokumentowane złoża kopalin	13
4.9.	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	14
4.10.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	18
4.11.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	18
4.12.	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	18
4.13.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	18
4.14.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	19
4.15.	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	19
5.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	19
5.1.	Sieci elektroenergetyczne oraz ich pasy technologiczne.....	19
5.2.	Sieci gazowe wraz ze strefą kontrolowaną	20
5.3.	Sieci wodociągowe i kanalizacyjne	20
5.4.	Droga krajowa nr 22	20
5.6.	Drogi powiatowej	21
6.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	21
7.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska	22
8.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę.....	24
9.	Obszar uzupełnienia zabudowy	27
10.	Obliczenie chłonności luk do zabudowy w obszarze uzupełnienia zabudowy.....	29
11.	Obliczenie sumy sumy chłonności terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	30
12.	Podsumowanie bilansu chłonności terenów oraz zapotrzebowania na nową zabudowę w planie ogólnym .	31
13.	Obliczenie sumy chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych	32
14.	Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych oraz przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.....	33
14.1.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;	37
14.2.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną.....	39
14.3.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	41
14.4.	Strefa usługowa	43

14.5.	Strefa handlu wielkopowierzchniowego	44
14.6.	Strefa gospodarcza	45
14.7.	Strefa produkcji rolniczej	46
14.8.	Strefa infrastrukturalna	47
14.9.	Strefa zieleni i rekreacji	47
14.10.	Strefa cmentarzy	47
14.11.	Strefa górnictwa.....	47
14.12.	Strefa otwarta	48
14.13.	Strefa komunikacyjna	49
15.	Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej.....	49
16.	Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego.....	50
16.1.	Załącznik nr 1 – Uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta i gminy Tuczno.	50
16.2.	Załącznik nr 2- Dane przestrzenne wytworzone dla planu ogólnego miasta i gminy Tuczno	50

1. Wprowadzenie.

Rada Miejska w Tucznie w dniu 22 lutego 2024 r. podjęła uchwałę Nr LXIV/505/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu ogólnego gminy Tuczno. Tym samym rozpoczął się proces opracowania dokumentu planu ogólnego, który w zamyśle obowiązujących przepisów prawa, stanowić będzie podstawowy akt planistyczny na terenie gminy. Uzasadnienie planu ogólnego opracowanego na mocy wykonania uchwały intencyjnej sporządzono na podstawie art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2024 poz.1130 z późn. zm.).

2. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

Rada Miejska w Tucznie w dniu 6 czerwca 2024r. podjęła Uchwałę III/20/2024 w sprawie przyjęcia strategii Rozwoju Gminy Tuczno na lata 2023-2033. W obecnym stanie prawnym, brak jest potrzeby uwzględnienia strategii rozwoju gminy w planie ogólnym.

3. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego Uchwałą Nr XVII/214/20 z dnia 24 czerwca 2020r. podjął Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego wraz z planem zagospodarowania przestrzennego Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego. Gmina Tuczno wg. ustaleń Planu zagospodarowania województwa zachodniopomorskiego o została zaliczona Wiejskiego Obszaru Funkcjonalnego, dla którego wyznaczono szczegółowe cele polityki przestrzennej.

W planie ogólnym uwzględniono zadania o znaczeniu ponadlokalnym, zlokalizowane na przedmiotowym terenie lub w jego bliskim sąsiedztwie w zakresie:

- 1) zachowania walorów przyrodniczych, krajobrazowych i przeciwdziałanie negatywnym skutkom antropopresji:
 - uwzględniono ochronę znacznej powierzchni gminy, związanej z ochroną przyrody i krajobrazu, ustalając strefę SO, gdzie nie będzie możliwa lokalizacja zabudowy. Wyznaczono strefy SO w ciągu dolin rzecznych, jezior oraz gruntów podmokłych.
- 2) ochrony powierzchni ziemi i racjonalne wykorzystanie gleb:
 - uwzględniono ochronę znacznej powierzchni gminy, związanej z ochroną gruntów rolnych, ustalając strefę otwartą SO. Wyodrębniono również strefy produkcji rolniczej (SR) dla rozwoju działalności rolniczej i gdzie możliwa będzie lokalizacja m.in. instalacji do produkcji biomasy,

3) zachowania różnorodności biologicznej i rozwój systemu obszarów chronionych oraz jego integracja z systemami pozaregionalnymi:

- wyznaczono strefy planistyczne otwarte (SO), obejmujące obszary cenne przyrodniczo, lasy, wody oraz ich parametry w wybranych strefach – udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 80%. Wyznaczono strefy planistyczne z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej adekwatnie do obowiązujących aktów planowania przestrzennego.
- wyznaczono strefy planistyczne otwarte (SO), obejmujące obszary objęte formami ochrony przyrody, cenne przyrodniczo, lasy, wody, biorąc pod uwagę lokalizację siedlisk,

4) rozwoju i poprawy powiązań głównych biegunów wzrostu województwa (SOM i KKBOF) zdolnych do konkutowania w przestrzeni krajowej i europejskiej, wspierania policentrycznej sieci osadniczej i funkcji miejskich oraz przeciwdziałania negatywnym zjawiskom rozlewania się miast:

- wyznaczono strefy planistyczne dla zabudowy kubaturowej zachowując koncentrację funkcji mieszkaniowych o większej intensywności oraz usług lokalnych w mieście Tuczno,
- wyznaczono strefy planistyczne dla zabudowy kubaturowej o nieskiej i średniej intensywności w mieście oraz w sąsiednich miejscowościach, adekwatnie do obowiązujących aktów planowania przestrzennego oraz istniejącego zagospodarowania.
- strefy dedykowane rozwojowi działalności produkcyjnej zostały skupione w sąsiedztwie drogi krajowej nr 22 i dróg wojewódzkich,
- w strefie ograniczania intensywności procesów osadniczych wyznaczono strefy planistyczne otwarte, z zachowaniem gruntów ornych, lasów, obszarów wyłączonych z zabudowy;

5) wzmocnienia i kształtowania systemu ponadregionalnych i transgranicznych powiązań drogowych województwa:

- projekt planu umożliwia realizację wymienionych w PZPW połączeń komunikacyjnych, zarówno w zakresie komunikacji samochodowej, jak i kolejowej i wodnej,
- projekt planu wyznacza strefy komunikacji SK w istniejących liniach rozgraniczających istniejącej drogi krajowej nr 22 oraz dróg wojewódzkich nr: 177, 179,
- projekt planu umożliwia realizację wszelkich robót budowlanych związanych z lokalizacją, modernizacją infrastruktury drogowej, ponieważ w każdej strefie

planistycznej w obligatoryjnym profilu funkcjonalnym znajduje się teren komunikacji (w zawężonym zakresie jedynie w strefach komunikacji - SK).

W ujęciu ogólnym, uwzględniając ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego wprowadzono w planie ogólnym następujące rozwiązania mające na celu uwzględnienie dokumentu polityki regionalnej:

- wyznaczono strefy planistyczne dla zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej o niskiej i średniej intensywności głównie w zakresie istniejącej zabudowy poszczególnych miejscowości oraz w sąsiedztwie zabudowy istniejącej,
- uwzględniono ochronę gruntów leśnych, obszarów cennych przyrodniczo, obszarów ważnych dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji, obszarów o niskich zasobach wód powierzchniowych, wód płynących i stojących, dolin rzecznych pełniących funkcje korytarzy ekologicznych ustalając w zdecydowanej większości strefy otwarte SO oraz strefy zieleni i rekreacji SN,
- wyznaczono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz parametry zabytkowych układów urbanistycznych oraz innych obiektów cennych kulturowo,
- każda ze stref planistycznych w planie ogólnym umożliwia realizację nowych terenów komunikacji, w tym rozwój sieci dróg rowerowych oraz komunikacji autobusowej,
- ustalenia planu ogólnego dają pełne możliwości realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej w każdej ze stref planistycznych.

4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zm.)

W granicach administracyjnych gminy Tuczno, występują uwarunkowania o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W kolejnych punktach wskazano występujące uwarunkowania oraz sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym. Jednocześnie, przedstawiono w sposób graficzny na załączniku nr 1 do uzasadnienia, występowanie na terenie gminy uwarunkowań wraz z odniesieniem do danych przestrzennych utworzonych dla planu ogólnego.

Ustalenia planu ogólnego gminy Tuczno zostały sformułowane z uwzględnieniem występujących na terenie gminy uwarunkowań rozwoju przestrzennego, o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.). Uwzględnienie tych uwarunkowań miało na celu zapewnienie ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju gminy oraz ochrony wartości

środowiskowych, kulturowych i społecznych, przy jednoczesnym stworzeniu warunków dla racjonalnego rozwoju zabudowy i infrastruktury.

4.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.

Do obszarów i obiektów objętych ochroną prawną na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, występujących na terenie gminy Tuczno, należą:

- Drawieński Park Narodowy,
- rezerваты przyrody: Mszary Tuczynskie, Wielki Bytyń, Leśne Źródła, Nad Płociczną, Nad Jeziorem Liptowskim, Strzaliny koło Tuczna,
- obszar chronionego krajobrazu: Puszcza nad Drawą (woj. zachodniopomorskie), Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy (woj. zachodniopomorskie),
- obszary Natura 2000: Jezioro Wielki Bytyń PLH320011, Strzaliny koło Tuczna PLH320021, Mirosławiec PLH320045, Uroczyska Puszczy Drawskiej PLH320046, Lasy Puszczy nad Drawą PLB320016, Puszcza nad Gwdą PLB300012,
- 8 pomników przyrody,
- użytek ekologiczny

W projekcie planu w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody wyznaczono głównie strefy otwarte (SO), w których profil podstawowy dopuszcza teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Przyczyną wyznaczenia stref otwartych w obszarach objętych formami ochrony przyrody jest zapewnienie ochrony środowiska naturalnego. Założenia planu ogólnego pozwalają na realizację inwestycji w zakresie profilu podstawowym strefy otwartej, przy czym dla obszarów położonych w granicach Drawieńskiego Parku Narodowego i obszarów Natura 2000 ustalono ograniczenia w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, wskazując na konieczność zachowania przedmiotowego wskaźnika na określonym poziomie. Dla stref otwartych położonych w granicach rezerwatów przyrody ustalono wskaźniki maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie „0” oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%, co ma na celu zapewnienie pełnej ochrony omawianych obszarów.

W planie ogólnym w granicach Drawieńskiego Parku Narodowego wyznaczono wyłącznie strefę otwartą SO, dla której nie ustalono żadnego profilu dodatkowego. Z kolei w granicach otuliny Parku wyznaczono głównie strefy otwarte SO, a także strefy przeznaczone pod zabudowę: SW, SJ, SZ, SN, SR, SU, SI, uwzględniające istniejącą zabudowę miejscowości oraz układ komunikacyjny. Strefy przewidujące możliwość zabudowy odzwierciedlają zarówno

ustalenia planów miejscowych oraz dotychczasowego zagospodarowania. Strefy umożliwiające realizację inwestycji mieszkaniowych i usługowych (SJ i SU) wprowadzono w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych lub w ramach uzupełnienia zabudowy zwartych jednostek osadniczych.

Ponadto, w obszarach objętych forami ochrony przyrody (z wyłączeniem rezerwatów przyrody) wyznaczono strefy przewidziane pod zabudowę: strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy produkcji rolniczej (SR), strefy gospodarcze (SP), strefy zieleni i rekreacji (SN), strefy infrastrukturalne (SI), strefę cmentarza (SC) oraz strefy komunikacyjne (SK). Przyczyną wyznaczenia stref inwestycyjnych jest usankcjonowanie stanu istniejącego zabudowy oraz wprowadzenie nowej zabudowy na zasadzie uzupełnienia luk w zabudowie istniejącej w ramach wyznaczonych obszarów uzupełniania zabudowy, zgodnie z zamierzeniami inwestycyjnymi gminy i mieszkańców. Zabudowa o dominującej funkcji mieszkaniowej znajduje się głównie w sąsiedztwie istniejących jednostek osadniczych, z wyjątkiem pojedynczych działek budowlanych i siedlisk rolniczych, dla których ustalono strefy planistyczne adekwatne do właściwej formy użytkowania. W rejonie miejscowości Rusinowo wprowadzono strefy gospodarcze (SP), co jest uwarunkowane predyspozycją tych terenów do rozwoju aktywizacji gospodarczej w związku z planowanym przebiegiem obwodnicy Rusinowa, w ciągu drogi krajowej nr 22.

Położenie gminy Tuczno w granicach obszarów chronionego krajobrazu obliguje do zachowania w zakresie zgodnym ze szczegółowością planu ogólnego, zakazów i ograniczeń wskazanych w Uchwale Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego Nr XXXII/375/09 z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu.

Ważnym uwarunkowaniem wynikającym z założeń Uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego jest zachowanie zakazu lokalizacji obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegowej jezior. W planie ogólnym wprowadzono m. in. strefy inwestycyjne w sąsiedztwie Jeziora Tuczno, Jeziora Zamkowej i Jeziora Lubiatowskiego, głównie w granicach miasta Tuczno, ze względu na występowanie zabudowy istniejącej oraz predyspozycje tych obszarów dla dalszego rozwoju występujących funkcji mieszkalnych, usługowych i rekreacyjnych.

Stosownie do zapisów §2 ust. 1, pkt. 8 wskazanej uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego Nr XXXII/375/09 z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu, zakazuje się:

„budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:

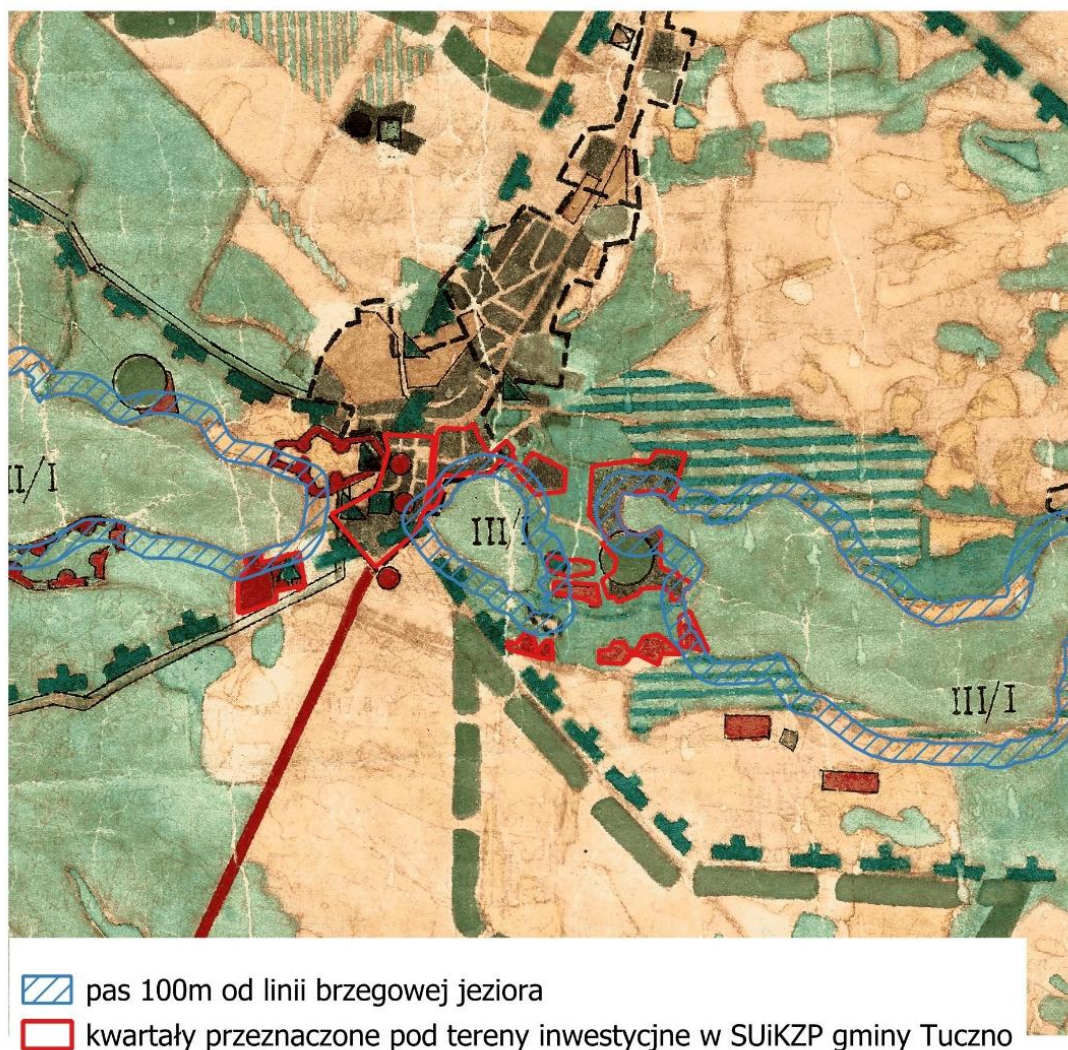
a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,

b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne - z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej”

Jednocześnie, zgodnie z §4 ww. uchwały wprowadzono odstępstwo od powyższego zakazu w brzmieniu:

„Na części obszarów chronionego krajobrazu, o których mowa w zał. 1 i 2, dla których plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przewiduje możliwość lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych oraz obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od linii brzegów klifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego nie wprowadza się zakazu wymienionego w §2 ust. 1 pkt 8 i §3 ust. 1 pkt 8 i 9”

W planie ogólnym gminy Tuczno, mając na względzie wyznaczenie stref o możliwościach inwestycyjnych (SI, SN, SJ, SU) w rejonie administracyjnym miasta Tuczno, w pasie poniżej 100,0m od linii brzegowej jeziora, dokonano oceny ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tuczno, uchwalonego uchwałą Nr II/13/96 Rady Miejskiej w Tucznie z dnia 4 marca 1996 r., która wykazała możliwość wprowadzenia stref planistycznych z zachowaniem odstępstwa określonego w §4 Uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego Nr XXXII/375/09 z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu. Poniżej przedstawiono występowanie obszarów przeznaczonych w dokumencie Studium pod tereny inwestycje (oznaczone jako tereny mieszkaniowo-usługowe kolorem brązowym oraz tereny lotniskowe kolorem czerwonym).



Ponadto obszar w rejonie Jeziora Tuczo, gdzie wprowadzono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (30SJ) objęty jest ustaleniami zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Tuczo, w rejonie jeziora Tuczo, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej Tuczo nr VIII/60/03 z dnia 30 czerwca 2003r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 69 z dn.02.09.2003 r., poz.1232), dla którego ustalenia planu wprowadzają m. in. funkcję zabudowy rekreacyjnej, która została dopuszczona w profilu dodatkowym strefy 30SJ.

Wobec powyższego, wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy usługowej (SU), strefy zieleni i rekreacji (SN), strefy infrastrukturalnej (SI) w obszarach chronionego krajobrazu w pasie poniżej 100,0m od linii brzegowej jezior, jest zgodne z założeniami Uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego Nr XXXII/375/09 z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu mając na względzie zachowanie odstępstwa określonego w §4

uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego Nr XXXII/375/09 z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu.

Ponadto, zgodnie z §2 ust. 1 pkt 3 uchwały w sprawie obszarów chronionego krajobrazu, dotyczącym „likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymywania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych”, przyjęto, że szczegółowe rozwiązanie w przedmiotowym zakresie zostaną wskazane w procedurze opracowania miejscowych planów zagospodarowania lub wydawanych decyzji administracyjnych z uwagi na ograniczoną szczegółowość ustaleń planu ogólnego, wynikającą z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy.

Standardy urbanistyczne zapisano adekwatnie do istniejącego zagospodarowania oraz w sposób racjonalny, umożliwiający realizację inwestycji z poszanowaniem zasobów środowiska naturalnego i zasad ochrony środowiska, poprzez wprowadzenie standardów urbanistycznych. W granicach obszarów chronionych nie wyznaczono stref planistycznych których profil funkcjonalny umożliwiałby lokalizację elektrowni wiatrowych.

4.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na podstawie map zagrożenia powodziowego ustalono, że na terenie gminy Tuczno nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$), ani obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

4.3. Obszary gruntów zmeliorowanych.

Na terenie miasta i gminy Tuczno występują grunty zmeliorowane, zlokalizowane głównie na obszarach użytkowanych rolniczo oraz w obrębie dolin cieków wodnych i terenów o podwyższonym poziomie wód gruntowych. Systemy melioracyjne obejmują w szczególności sieć rowów melioracyjnych oraz urządzeń odwadniających, których celem jest regulacja stosunków wodnych i poprawa warunków użytkowania gruntów.

Sposób uwzględnienia uwarunkowań w planie ogólnym:

Obszary gruntów zmeliorowanych zostały zidentyfikowane na podstawie dostępnych danych przestrzennych i ewidencyjnych oraz uwzględnione przy określaniu kierunków zagospodarowania i wyznaczaniu stref planistycznych. Plan ogólny z uwagi na swoją istotę i charakter prawny nie narusza funkcjonowania istniejących urządzeń melioracyjnych.

Szczegółowy zakres ochrony gruntów zmeliorowanych zostanie dokonany na etapie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Nie występują w granicach administracyjnych miasta i gminy Tuczo.

4.5. Strefy ochronne ujęć wody.

Na terenie gminy Tuczo zlokalizowane są następujące ujęcia wód:

- 1) ujęcie wody w Tucznie – strefa ochrony bezpośredniej dla każdej ze studni to pas gruntu szerokości 8 m do 10 m wokół obudowy studni,
- 2) ujęcie wody w Jamienku – strefa ochrony bezpośredniej to pas gruntu szerokości od 8 m do 10 m wokół obudowy studni,
- 3) ujęcie wody w Krępie Krajeńskiej – strefa ochrony bezpośredniej to pas gruntu szerokości 10 m od studni,,
- 4) ujęcie wody w Marcinkowicach – strefa ochrony bezpośredniej to pas gruntu szerokości 10 m od studni,
- 5) ujęcie wody w Miłogoszczy – strefa ochrony bezpośredniej to pas gruntu szerokości 10 m od studni,
- 6) ujęcie wody w Rusinowie – strefa ochrony bezpośredniej to pas gruntu szerokości od 8 do 10 m od obudowy studni,
- 7) ujęcie wody w Rzeczycy – strefa ochrony bezpośredniej to pas gruntu szerokości 10 m wokół obudowy studni,
- 8) ujęcie wody w Płocicznie – strefa ochrony bezpośredniej to pas gruntu szerokości od 8 do 10 m od studni,
- 9) ujęcie wody w Próchnówku – strefa ochrony bezpośredniej to pas gruntu szerokości 10 m od studni,
- 10) ujęcie wody w Nowej Studnicy – strefa ochrony pośredniej i bezpośredniej nie jest wyznaczona,
- 11) ujęcie wody w Złotowie – strefa ochrony pośredniej i bezpośredniej nie jest wyznaczona.

Studnie posiadają ustanowione strefy ochrony bezpośredniej.

Sposób uwzględnienia uwarunkowań w planie ogólnym:

Przy sporządzaniu planu ogólnego miasta i gminy Tuczo uwzględniono strefy ochronne ujęć wody, jako istotne uwarunkowanie rozwoju przestrzennego gminy. Granice stref ochronnych ujęć wody zostały określone na podstawie obowiązujących aktów prawnych i danych przestrzennych.

Dla przedmiotowych ujęć wód określono w planie ogólnym strefy infrastrukturalne (SI) o parametrach umożliwiającym ich dalszą eksploatację oraz rozbudowę. Strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód mieści się w granicach wyznaczonych stref infrastrukturalnych.

4.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Nie występują w granicach administracyjnych miasta i gminy Tuczno.

4.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnym.

W granicach gminy występują tereny i obszary górnicze mające statut aktualnych.

Tab.1. Tereny górnicze na terenie gminy Tuczno

L.p.	Nazwa	Lokalizacja	Kopalina	Ważność do	Decyzja (nr koncesji)	Organ
1.	Teren górniczy Rzeczyca 1	Rzeczyca	piaski i żwiry	31.12.2038	WZU.7422.3.2020.WP	Marszałek Województwa Zachodniopomorskiego
2.	Obszar górniczy Rzeczyca Pole A	Rzeczyca	piaski i żwiry	31.12.2038	WZU.7422.3.2020.WP	Marszałek Województwa Zachodniopomorskiego
3.	Obszar górniczy Rzeczyca Pole B	Rzeczyca	piaski i żwiry	31.12.2038	WZU.7422.3.2020.WP	Marszałek Województwa Zachodniopomorskiego
4.	Obszar górniczy Rzeczyca Pole C	Rzeczyca	piaski i żwiry	31.12.2038	WZU.7422.3.2020.WP	Marszałek Województwa Zachodniopomorskiego

Źródło: opracowanie własne na podstawie serwisu <https://tuczno.e-mapa.net>.

Sposób uwzględnienia uwarunkowań w planie ogólnym:

Dla terenów i obszarów górniczych ustalono w planie ogólnym strefę górnictwa (SG) określając jednocześnie standardy urbanistyczne pozwalające na działalność eksploatacyjną. Wyznaczenie strefy górnictwa (SG) zostało uwarunkowane również z uwagi na określenie przeznaczenia terenu w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w którym to usankcjonowano i określono przeznaczenie terenu dla prowadzenia działalności wydobywczej.

4.8. Udokumentowane złoża kopalin.

Na terenie gminy Tuczno występują następujące udokumentowane złoża kopalin i zasoby wód podziemnych.

Tab. 2. Udokumentowane złoża kopalin na terenie gminy Tuczno

Nr złoża	Nazwa złoża	Miąższość złoża min – max [m]	Kopalina	Powierzchnia [ha]	Stan zagospodarowania
KN 5418	Płociczno	2,00 – 19,60	piaski i żwiry	29,9000	złoże rozpoznane wstępnie
KN 5446	Ponikiew	5,20 – 20,60	piaski i żwiry	132,6000	złoże rozpoznane wstępnie
KN 16865	Ponikiew - KB	17,50 – 20,00	piaski i żwiry	2,0000	złoże rozpoznane szczegółowo
KN 21224	Ponikiew I	4,15 – 20,05	piaski i żwiry	239,9600	złoże rozpoznane szczegółowo
KN 1567	Rzeczyca	3,00 – 14,20	piaski i żwiry	122,6000	złoże zagospodarowane
KN 5235	Tuczno	10,3	piaski i żwiry	3,5000	eksploatacja złoża zaniechana

Źródło: opracowanie własne na podstawie serwisu MIDAS; <http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web/pages/index.jsf?conversationContext=2>

Sposób uwzględnienia uwarunkowań w planie ogólnym:

Dla terenów udokumentowanych złóż kopalin w planie ogólnym określono:

- strefa otwarta (SO);
- strefa zieleni i rekreacji (SN)
- strefę górnictwa (SG)
- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

Dla obszaru udokumentowanego złoża Rzeczyca (KN 1567) określono w planie ogólnym strefę górnictwa (SG) oraz w niewielkim fragmencie strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (80SJ, 81SJ), która to została wprowadzona wyłącznie z uwagi na występowanie zabudowy istniejącej.

Pozostałe udokumentowane złoża kopalin, zlokalizowane są w obszarach nieurbanizowanych, dla których określono strefę planistyczne otwartą (SO). Wprowadzenie stref otwartych (SO) dla udokumentowanych złóż kopalin ma na celu ochronę możliwości ich wydobycie. Odstępując od wprowadzenia stref inwestycyjnych, nie zakłada się na terenach złóż realizacji inwestycji, która docelowo mogłaby uniemożliwić lub znacznie ograniczyć jego wydobycie i eksploatację.

Zasady ochrony udokumentowanych złóż kopali zostały zdefiniowane w przepisach odrębnych. Zakłada się ustalenie szczegółowych zasad zagospodarowania terenów położonych w obszarach udokumentowanych złóż kopalin w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4.9. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

Na terenie gminy Tuczno znajdują się zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków. W niniejszym opracowaniu zostały one pogrupowane według miejscowości. Są to (stan na 30 września 2025 r. wg opracowania Narodowego Instytutu Dziedzictwa):

Jamienko

- cmentarz rzym.-kat., nr rej.: A-687 z 4.04.1990

Jeziorki Wałeckie

- kościół fil. pw. Podwyższenia Krzyża, drewn., 1760, nr rej.: A-749 z 28.08.1961

Lubiesz

- kościół fil. pw. św. Jana Chrzciciela, mur.-szach., poł. XIV, XVIII, wieża 1960, nr rej.:A-399 z 26.10.1954
- cmentarz przykościelny, XVIII, nr rej.: A-685 z 4.04.1990
- cmentarz rzym.-kat., ob. komunalny, poł. XIX, nr rej.: A-1145 z 4.04.1990

Marcinkowice

- kościół par. pw. św. Katarzyny, 1628, XIX/XX, nr rej.: A-1170 z 4.12.1954 i z 16.10.1989
- cmentarz przy kościele, 1627-1628, nr rej.: jw.
- kapliczka wotywna, 1871, nr rej.: jw.
- figura św. Jana Nepomucena, na kopcu przy drodze Tuczo-Marcinkowice, 1875, nr rej.: A-751 z 5.09.1989
- cmentarz ewangelicki, poł. XIX, nr rej.: A-747 z 5.09.1989
- park pałacowy z dziedzińcem, pocz. XIX, nr rej.: A-1910 z 28.09.1987

Martew

- kościół cmentarny, ob. fil. pw. Wszystkich Świętych, szach., 1680, XVIII, nr rej.: A-539 z 29.08.1961
- cmentarz przy kościele, 1680, nr rej.: jw.

Mączno

- park dworski, 2 poł. XIX, nr rej.: A-1164 z 28.09.1987

Miłogoszcz

- kościół fil. pw. Trójcy Świętej, 1830, nr rej.: A-746 z 29.10.2020
- dzwonnica, drewn., XIX, nr rej.: jw.
- cmentarz przy kościele, nieczynny, 1830, nr rej.: A-746 z 4.04.1990
- cmentarz rzym.-kat. ob. komunalny, 1870 nr rej.: A-1169 z 4.04.1990

Płociczno

- park dworski, 2 poł. XIX, nr rej.: A-555 z 29.09.1987

Rusinowo

- cmentarz rzym.-kat. (nieczynny), XIX/XX, nr rej.: A-686 z 4.04.1990
- ogród dworski, 2 poł. XIX, nr rej.: A-1159 z 26.10.1987

Rzeczyca

- kościół par. pw. św. Bartłomieja, 1859, wieża drewn. XVIII, nr rej.: A-550 z 26.10.1965
- cmentarz przy kościele, nieczynny, 1837 lub 1859 nr rej.: A-550 z 4.04.1990
- cmentarz komunalny, poł. XIX, nr rej.: A-1156 z 4.04.1990

Strzalin

- kościół fil. pw. Nawiedzenia NMP, drewn., 1740, nr rej.: A-551 z 30.08.1966 i z 4.04.1990
- cmentarz przy kościele, nieczynny, 1740, nr rej.: jw.

Tuczo

- układ urbanistyczny Starego Miasta, nr rej.: A-599 z 5.1988
- zespół kościoła parafialnego, ul. Moniuszki:
 - kościół pw. Wniebowzięcia NMP, 1 poł. XV, 1646, nr rej.: A-554 z 18.10.1954
 - cmentarz przykościelny, nr rej.: A-692 z 4.04.1990
 - ogrodzenie z bramami, nr rej.: A-692 z 4.04.1990
- cmentarz rzym.-kat., ob. komunalny, ul. Gdańska, XIX/XX, nr rej.: A-683 z 4.04.1990
- cmentarz żydowski, ul. Młyńska, 2 poł. XVIII, nr rej.: A-913 z 8.05.1990
- cmentarz choleryczny, ul. Zamkowa, 1624, nr rej.: A-684 z 8.05.1990
- kapliczka słupowa, k. XIX, nr rej.: jw.
- kapliczka, przy szosie do Człopy, na wzgórzu św. Jerzego, 2 poł. XIX, nr rej.: A-1142 z 4.04.1990
- zespół zamkowy, nr rej.: A-566 z 4.12.1954 i z 26.10.1987:
 - zamek, XIV, k. XVI, 1608-1631, pocz. XVIII, 1846
 - park z dziedzińcem, 2 poł. XIX

Wrzosy

- zespół dworski, nr rej.: A-1141 z 19.12.1986 i z 28.10.1987
 - dwór, pocz. XX
 - park, 2 poł. XIX

Zdbowo

- zespół kościoła fil. pw. św. Józefa, nr rej.: A-553 z 28.08.1961 i z 4.04.1990:
 - kościół, szach., 1817
 - mauzoleum rodziny Reé, poł. XIX
 - cmentarz przy kościele, nieczynny
 - cmentarz rzym.-kat., nieczynny

Oprócz wyżej wymienionych obiektów zabytkowych na terenie gminy występują zabytki architektury i budownictwa, a także obiekty o istotnych, lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych, ujęte w Krajowej Ewidencji Zabytków, udostępnionej przez Narodowy Instytut Dziedzictwa.

Stanowiska archeologiczne

Do najstarszych zabytków kultury materialnej na obszarze gminy należą stanowiska archeologiczne. Znajdźiska archeologiczne obejmują osady, obozowiska, kurhany, cmentarzyska oraz przedmioty codziennego użytku. Rozsiane są one po terenie całej gminy i występują głównie w rejonie urodzajnych gleb oraz cieków. W granicach gminy znajduje się

425 stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków. Dwa z nich zostały wpisane do rejestru zabytków:

- grodzisko wczesnośredniowieczne Rzeczyca, st. 1, AZP 34-20/49, nr rej. 792 z 16.03.1970 r.,
- grodzisko stożkowane wczesnośredniowieczne, st. 1, AZP 23-21, nr rej. 787 z 16.03.1970 r.

Cmentarze

Na terenie gminy znajduje się 28 zabytkowych cmentarzy, z których 18 zostało ujętych w rejestrze zabytków. Są to cmentarze rzymskokatolickie, protestanckie i żydowski. Wszystkie cmentarze posiadają w zbiorach Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dokumentację w postaci karty cmentarza.

Założenia parkowe

W granicach opracowania znajduje się 11 zabytkowych założeń parkowych. Parki w miejscowościach: Marcinkowice, Wrzosy, Mączno, Tuczno i Płociczno zostały wpisane do rejestru zabytków. Ponadto pozostałości dawnych parków podworskich znajdują się w miejscowościach: Bytyń, Złotowo, Zdbowo, Rusinowo, Miłogoszcz, Nowa Studnica.

Sposób uwzględnienia uwarunkowań w planie ogólnym:

W planie ogólnym uwzględniono występowanie obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską, w tym zabytków wpisanych do rejestru zabytków, obiektów ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz obszarów o czytelnych wartościach kulturowych i historycznych, w szczególności na terenie miasta Tuczno. Ustalenia planu ogólnego zapewniają ochronę historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego poprzez odpowiednie kształtowanie przeznaczeń terenów oraz zasad zagospodarowania.

Jednocześnie, sporządzając plan ogólny, uwzględniono ich występowanie i potrzebę ochrony wyznaczając strefy planistyczne i profile funkcjonalne, uwzględniając istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenów. Jednocześnie określono parametry zabudowy dostosowane do występowania obiektów objętych ochroną konserwatorską.

Dla stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków wprowadzono strefę otwartą (SO), która zabezpiecza lokalizację stanowisk przez zainwestowaniem.

Dla cmentarzy nieczynnych, ujętych w rejestrze zabytków określono w planie ogólnym strefę zieleni i rekreacji (SN) o wskaźniku minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 95%.

Dla zabytkowych założeń parkowych, ujętych w rejestrze zabytków określono w planie ogólnym strefę zieleni i rekreacji (SN) o wskaźniku minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 80%.

Należy tu podkreślić, że zasady postępowania z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków regulują przepisy odrębne, a o zasadach ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków decydować będą przede wszystkim miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub decyzje administracyjne. Ustalenia Planu Ogólnego nie mają bezpośredniego wpływu na ochronę ww. obiektów cennych kulturowo.

4.10. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Przez teren gminy przebiega linia kolejowa nr 403 relacji Piła Północ – Ulikowo. Jest to linia niezelektryfikowana, jednotorowa, drugorzędna. Zgodnie z Decyzją Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe, na terenie gminy Tuczno występują tereny zamknięte w związku z przebiegiem linii kolejowej. Na terenie gminy nie występują wojskowe tereny zamknięte.

Sposób uwzględnienia uwarunkowań w planie ogólnym:

Dla linii kolejowej nr 403 relacji Piła Północ – Ulikowo, stanowiącej jednocześnie teren zamknięty, ustalono strefę komunikacyjną SK, gdzie zakłada się możliwość realizacji inwestycji związanych z linią kolejową, z zachowaniem przepisów odrębnych.

4.11. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na obszarze gminy Tuczno nie wskazano obszarów zdegradowanych i rewitalizacji.

4.12. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

W granicach administracyjnych gminy Tuczno nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji ani obszarów cichych poza aglomeracją.

4.13. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.

Lasy na terenie gminy Tuczno zajmują 12 099 ha (stan na 01.01.2024 r.)¹, co stanowi ok. 48,5% powierzchni ogólnej gminy. Zlokalizowane są na terenie całej gminy. Największe kompleksy leśne występują w głównie z zachodniej i południowej części gminy.

Sposób uwzględnienia uwarunkowań w planie ogólnym:

Dla terenów leśnych w planie ogólnym określono w zdecydowanej większości jako przeznaczenie planistyczne strefę otwartą (SO) w profilu podstawowym tej strefy. Wyjątek stanowią lasy zlokalizowane w granicach administracyjnych miasta Tuczno, dla których wprowadzono dla niewielkich fragmentów lasów strefę zieleni i rekreacji (SN), strefę

¹ <https://www.bdl.lasy.gov.pl>

wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefę usługową (SU). Założenie wprowadzenia funkcji inwestycyjnych na obszarach lasu w granicach administracyjnych miasta, jest wynikiem potrzeby zachowania zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych.

Grunty rolne klasy III występują głównie w północnej i zachodniej części gminy stanowią niski odsetek użytków rolnych na terenie gminy. Na terenie gminy Tuczno nie występują grunty rolne klasy I-II.

Sposób uwzględnienia uwarunkowań w planie ogólnym:

Dla terenów rolnych klasy I-III w planie ogólnym określono jako przeznaczenie planistyczne strefę otwartą (SO) oraz w obszarach zurbanizowanych strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), strefę usługową (SU), strefę strefa produkcji rolniczej (SR), strefę zieleni i rekreacji (SN) oraz strefę gospodarczą (SP). Wprowadzenie stref inwestycyjnych jest wynikiem usankcjonowania stanu istniejącego zabudowy i koniecznością określenia terenów rozwojowych.

4.14. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy nie znajdują się zakłady o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej (ZDR), ani zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej (ZZR).

4.15. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Nie występują w granicach administracyjnych miasta i gminy Tuczno.

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

5.1. Sieci elektroenergetyczne oraz ich pasy technologiczne.

Plan ogólny umożliwia realizację wszelkich robót budowlanych związanych z lokalizacją, modernizacją, likwidacją infrastruktury technicznej, ponieważ w każdej strefie planistycznej w obligatoryjnym profilu funkcjonalnym znajduje się teren infrastruktury technicznej. Plan ogólny nie wyznacza pasów technologicznych. Przebiegają one w różnych strefach planistycznych, w tym dedykowanych zabudowie. Szczegółowe ograniczenia będą wprowadzane na etapie sporządzania planów miejscowych, bądź zmiany obowiązujących aktów planowania

przestrzennego albo decyzjach o warunkach zabudowy. Zapisy tekstowe nie są możliwe do wprowadzenia z uwagi na formę dokumentu.

5.2. Sieci gazowe wraz ze strefą kontrolowaną.

Plan ogólny umożliwia realizację wszelkich robót budowlanych związanych z lokalizacją, modernizacją, likwidacją infrastruktury technicznej, ponieważ w każdej strefie planistycznej w obligatoryjnym profilu funkcjonalnym znajduje się teren infrastruktury technicznej. Plan ogólny nie wyznacza stref kontrolowanych. Przebiegają one w różnych strefach planistycznych, w tym dedykowanych zabudowie. Szczegółowe ograniczenia będą wprowadzane na etapie sporządzania planów miejscowych, bądź zmiany obowiązujących aktów planowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy. Zapisy tekstowe nie są możliwe do wprowadzenia z uwagi na formę dokumentu.

5.3. Sieci wodociągowe i kanalizacyjne.

Plan ogólny umożliwia realizację wszelkich robót budowlanych związanych z lokalizacją, modernizacją, likwidacją infrastruktury technicznej, ponieważ w każdej strefie planistycznej w obligatoryjnym profilu funkcjonalnym znajduje się teren infrastruktury technicznej.

5.4. Droga krajowa nr 22.

Przez teren gminy Tuczo przebiega droga krajowa nr 22 mająca znaczenie ponadlokalne, Droga stanowi istotny system komunikacyjny gminy. Obecny przebieg drogi został ujęty strefą komunikacyjną (SK).

Ustalenia planu ogólnego respektują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z funkcjonowania autostrady, w szczególności w zakresie ochrony przed hałasem, bezpieczeństwa ruchu oraz dostępności komunikacyjnej.

5.5. Drogi wojewódzkie nr 177 i 179.

Przez teren gminy przebiegają drogi wojewódzkie nr 177 i 179 mające znaczenie ponadlokalne. Drogi stanowią główny system komunikacyjny gminy. Obecny przebieg dróg został ujęty strefą komunikacyjną (SK).

Ustalenia planu ogólnego respektują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z funkcjonowania tych dróg, w szczególności w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa ruchu, ochrony przed hałasem i dostępności komunikacyjnej.

Uwzględnienie dróg wojewódzkich w planie ogólnym stanowi podstawę do dalszych działań planistycznych i inwestycyjnych, zapewniając spójność lokalnej polityki przestrzennej z siecią transportową województwa.

5.6. Drogi powiatowej.

Układ komunikacyjny gminy uzupełniony jest przez 8 dróg powiatowych o znaczeniu ponadlokalnym. Główny ruch lokalny korzysta z dróg powiatowych dla których ustalono klasy techniczne L i Z.

Obecne przebiegi dróg powiatowych zostały objęte strefą infrastrukturalną (SI).

6. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyty krajobrazowe województwa zachodniopomorskiego zostały przyjęte uchwałą Nr XIII/187/25 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 18 grudnia 2025 r. Zgodnie z wynikami Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego na terenie gminy Tuczno wyznaczono 3 krajobrazy priorytetowe, dla których sformułowano wytyczne do gminnych aktów planowania przestrzennego. W projekcie planu uwzględniono je w następujący sposób:

1. „Drawieński Park Narodowy, Doliny Płocicznej i Runicy”:

- 1) Wyłączenie z zabudowy obszarów znajdujących się w odległości 100 m od brzegu jeziora Tuczno, ograniczenie możliwości wznoszenia nowej zabudowy do obszaru zwartej zabudowy miejscowości Tuczno;
- 2) Zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;
- 3) Kanalizacja ruchu turystycznego poprzez utrzymanie w dobrym stanie technicznym infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej w obrębie miejsc postojowych oraz pól biwakowych i namiotowych, w tym tablic informacyjnych i dydaktycznych;
- 4) Wszelkie działania na terenie DPN podporządkowane są ochronie przyrody i opierają się o dokumenty planistyczne: zadania ochronne dla DPN, plan ochrony (lub projekt planu ochrony) dla DPN;
- 5) W obrębie rezerwatów „Mszary Tuczynskie”, „Nad Płociczną” i „Leśne Źródła” przestrzeganie ustaleń zawartych w planach ochrony rezerwatów.

– w projekcie planu ogólnego w odległości 100 m od brzegu jeziora Tuczno wyznaczono głównie strefy otwarte SO, dla których nie ustalono żadnego profilu dodatkowego. Ponadto wyznaczono strefy przeznaczone pod zabudowę: SJ i SN, stanowiące usankcjonowanie ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stopień szczegółowości części ww. rekomendacji wykracza poza zakres ustaleń planu ogólnego, w tym zakresie doprecyzowanie nastąpi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;

2. „Krajobraz leśny przy Jeziorze Wielki Bytyń”:

- 1) Utrzymanie dotychczasowych form użytkowania terenu;
- 2) Zakaz lokalizacji budynków nie związanych z gospodarką leśną; dopuszcza się formy zagospodarowania terenu służące celom turystyczno-rekreacyjnym, w szczególności miejsca wypoczynku oraz punkty widokowe wraz niezbędną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi;

– w projekcie planu ogólnego w granicach krajobrazu priorytetowego wyznaczono głównie strefy otwarte SO, dla których nie ustalono żadnego profilu dodatkowego. Ponadto wyznaczono strefy SI, obejmujące tereny istniejących dróg oraz strefę SU, obejmującą istniejącą stanicę harcerską;

3. „Jezioro Wielki Bytyń”:

- 1) Rekomenduje się wyłączenie z zabudowy nie związanej z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej terenów znajdujących się w odległości 100 m od brzegów jezior, z wyjątkiem obszarów dla których plany miejscowe i studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin dopuszczały zabudowę w odległości mniejszej niż 100 m;
- 2) Zachowanie niezabudowanych terenów otwartych:
 - wokół wsi Próchnowo;
- 3) Utworzenie otuliny rezerwatu „Wielki Bytyń” na wschodnim brzegu jeziora.

– w projekcie planu w granicach krajobrazu priorytetowego wyznaczono wyłącznie strefy otwarte SO, dla których nie ustalono żadnego profilu dodatkowego. Część ww. rekomendacji odnosi się do terenów położonych poza granicami administracyjnymi gminy Tuczno.

7. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska

Na potrzeby opracowania planu ogólnego, w grudniu 2025 r. sporządzone zostało opracowanie ekofizjograficzne, którego wytycznymi w dużej mierze kierowano się wyznaczając strefy planistyczne i pozostałe gminne standardy urbanistyczne w poszczególnych strefach.

Opracowanie ekofizjograficzne wskazało, że w procesie planistycznym oraz inwestycyjnym, należy uwzględnić następujące ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska oraz stosować następujące działania i środki:

- przestrzeganie wyznaczonych prawem zasad ochrony przyrody i środowiska, w tym stosowanie rozwiązań służących maksymalnej eliminacji emisji zanieczyszczeń do środowiska, zarówno na etapie realizacji, jak i eksploatacji planowanego zagospodarowania,
- stosowanie rozwiązań eliminujących ryzyko wystąpienia awarii, mogącej wpłynąć negatywnie na jakikolwiek z komponentów środowiska przyrodniczego,
- spełnienie wysokich standardów architektonicznych oraz ładu przestrzennego dla istniejącej oraz nowej zabudowy i zagospodarowania, w zakresie form i materiałów oraz stanu technicznego, w celu zwiększenia walorów estetycznych krajobrazu antropogenicznego,
- ograniczenie zmian geologicznych i zmian ukształtowania terenu do niezbędnego minimum, pozwalającego na właściwe wypełnianie przewidzianych funkcji, a także przeprowadzenie rekultywacji powierzchni terenu po zakończeniu prac inwestycyjnych,
- uniemożliwienie niekontrolowanego wyrzucania odpadów poprzez zapewnienie sprawnego systemu ich usuwania, a także zabezpieczenie terenów sąsiednich przed przedostawaniem się odpadów ze źle zabezpieczonych miejsc składowania,
- ograniczenie do niezbędnego minimum powstawania barier antropogenicznych i dążenie do zachowania korytarzy migracji fauny w otoczeniu rowów melioracyjnych,
- ochronę powietrza atmosferycznego w drodze ograniczenia emisji niskiej poprzez stosowanie możliwie najczystszych źródeł ciepła,
- ochronę powietrza oraz klimatu akustycznego przed niekorzystnym oddziaływaniem ciągów komunikacyjnych m.in. poprzez nasadzenia zieleni izolacyjnej oraz stosowanie właściwych nawierzchni,
- budowę zbiorczego systemu odprowadzania ścieków oraz pełne podłączenie wszystkich budynków do systemu kanalizacji,
- podjęcie działań zmierzających do ograniczenia infiltracji do wód powierzchniowych i podziemnych zanieczyszczeń pochodzących ze spływu powierzchniowego i podziemnego,
- zachowanie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowanych oraz zastosowanie środków technicznych umożliwiających magazynowanie wody w okresach jej nadmiaru, np. budowa zbiorników retencyjnych, studni chłonnych,
- ograniczenie do minimum usuwania istniejących zadrzewień i zakrzewień,

- stosowanie zasad zapisanych w Kodeksie Dobrej Praktyki Rolniczej podczas użytkowania terenów rolniczych,
- lokalizację zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
- uwzględnienie wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- w strefach ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Zapotrzebowanie na nową zabudowę.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023r., poz. 2758), zwanego dalej *rozporządzeniem*, dla potrzeb określenia zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie stosuje się wzór wyliczenia ZAP, który określony został w §3 ww. rozporządzenia.

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.

Dla potrzeb obliczenia ZAP wg. powyższego wzoru niezbędne było ustalenie danych wyjściowych w postaci prognozowanej liczby mieszkańców gminy, powierzchni użytkowej mieszkań w gminie oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca. Jak wynika z przepisów rozporządzenia, dane niezbędne dla wyliczenia ZAP muszą być danymi aktualnymi, udostępnionymi przez statystykę publiczną (Główny Urząd Statystyczny).

Obliczenie wskaźnika M_{20} - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%.

Obliczenie wskaźnika M_{20} wymaga określenia dostępnych danych statystycznych w przedmiocie prognozowanej liczby mieszkańców w przedziale 20 letnim (§3 ust. 5 rozporządzenia). Główny Urząd Statystyczny opublikował w roku 2024r. opracowanie pn. „Prognozowana ludność dla gmin na lata 2023-2060”, w którym wskazano prognozowaną liczbę ludności na rok 2044 (okres 20 letni) na poziomie **3 115 osób**.

Korzystając z definicji wskaźnika M_{20} prognozą liczbę ludności należy powiększyć o wskaźnik 5%, co daje wynik **3 270,7 osób** ($3\ 155 * 1,05 = 3\ 270,7$).

Wobec powyższego wskaźnik $M_{20} = 3\ 270,7$.

Obliczenie wskaźnika PUM_0 - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi.

Podobnie jak w przypadku wskaźnika M_{20} , obliczenie wskaźnika PUM_0 wymaga określenia dostępnych danych statystycznych w przedmiocie łącznej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie. Wymagane dane zostały opublikowane w Banku Danych Lokalnych (statystyka na rok 2023) przez Główny Urząd Statystyczny (<https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/teryt/tablica>). Według danych statystycznych łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie wynosi **128 383 m²**.

Wobec powyższego wskaźnik $PUM_0 = 128\ 383\text{m}^2$

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

Sposób obliczenia wskaźnika P_{20} określony został w §3 ust. 3 rozporządzenia, który stanowi: Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca 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.

Zgodnie z danymi statystycznymi udostępnionymi przez Główny Urząd Statystyczny, wartości poszczególnych wskaźników wynoszą:

- $P_0 = 28,8 \text{ m}^2$
- $P_{-10} = 24,1 \text{ m}^2$
- $P_{-20} = \text{brak danych statystycznych z roku 2004}$

Wobec braku danych statystycznych z roku 2004 w przedmiocie powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, dla potrzeb wyliczenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zastosowanie ma następujący wzór:

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

$$P_{20} = (3 \times 28,8) - (2 \times 24,1) = 86,4 - 48,2 = 38,2$$

Wobec powyższego wyliczenia, wartość wskaźnika **$P_{20} = 38,2 \text{ m}^2$** .

Mając wszystkie niezbędne dane, wartość wskaźnika ZAP przedstawia się następująco:

Wzór	Dane wyjściowe
$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$	$M_{20} = 3\ 270,7$ $PUM_0 = 128\ 383 \text{ m}^2$ $P_{20} = 38,2 \text{ m}^2$

$$ZAP = 3\ 270,7 - (128\ 383 / 38,2) = 3\ 270,7 - 3\ 360,8 = -90,1$$

$$\mathbf{ZAP = - 90,1 \text{ osób}}$$

Na podstawie powyższych obliczeń, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi **- 90,1 osób**.

Taki stan rzeczy wskazuje, że istniejący stan zabudowy w pełni pokrywa zapotrzebowanie gminy na nowe tereny mieszkaniowe.

Jednakże, zgodnie z §3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w

zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023r., poz. 2758), w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 - dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500.

Wobec powyższego, w wyniku dopuszczonego odstępstwa przyjmuje się, że ZAP wynosi:

ZAP = 500 osób

9. Obszar uzupełnienia zabudowy

Sposób wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy określony został w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024r., poz. 729).

Stosownie do przepisów ww. rozporządzenia w celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy:

„określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):

a) budynki przemysłowe o symbolu 101,

b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,

c) budynki biurowe o symbolu 105,

d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,

e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,

f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,

g) budynki mieszkalne o symbolu 110;

(...) oraz wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach budynków.”

Na podstawie wskazanej przepisach rozporządzenia metodologii, wyznaczony został obszar uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Tuczo (na podstawie §1 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia), który stanowi powierzchnię **182,9867 ha**.

Jednocześnie, zgodnie z wytycznymi wskazanymi w rozporządzeniu, do powierzchni obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczoną wg. powyższej metodologii, dodaje się obszary o

jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą (na podstawie §1 ust. 1 pkt. 3 rozporządzenia). Wyznaczenie wskazanego obszaru jest niezbędne dla potrzeb oceny wartości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy o dopuszczalną wartość 25% jego powierzchni.

W wyniku tego działania uzyskano łączną powierzchnię obszaru uzupełnienia zabudowy o powierzchni **436,64725 ha**.

Przepisy rozporządzenia dopuszczają rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, 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 ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b - oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

P_u - oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

$$P_p = 25 \% * (436,4725 - 182,9867) = 63,3714 \text{ ha}$$

Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy zwiększona o 25% powierzchni nie może przekroczyć wartości **246,3581 ha**, co pozwala o zwiększenie wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy o wartość **63,3714 ha**.

W planie ogólnym wykorzystano rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy w zakresie zbliżonym do maksymalnego.

Pomimo wykorzystania dopuszczonego rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy, w planie ogólnym dokonano redukcji wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy na obszarach objętych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz na obszarach, gdzie kształt geometryczny, wyznaczonego wg wskazanej metodologii obszaru uzupełnienia zabudowy, powodowałby trudności interpretacyjne na dalszych etapach inwestycyjnych. Dodatkowo zredukowano obszary uzupełnienia zabudowy na terenach dróg i komunikacji, dla których brak jest potrzeby ustanawiania omawianych obszarów. W planie ogólnym nie wyznaczono obszarów uzupełnienia zabudowy innych niż na podstawie wskazanej powyżej metodologii ich wyznaczania.

10. Obliczenie chłonności luk do zabudowy w obszarze uzupełnienia zabudowy

W celu wyliczenia chłonności luk w zabudowie powstałych w wyniku wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy, dokonano inwentaryzacji terenów niezabudowanych oraz możliwych do zabudowania. Takie działanie było konieczne z uwagi na strukturę zabudowy i metodologię obliczeń.

Łączna powierzchnia luk w zabudowie na terenie gminy: **11,5558 ha**.

Powyższe wartości, zostały zredukowane o wskaźniki ujmujące możliwość realizacji infrastruktury drogowej i publicznej w wysokości 15% powierzchni terenów:

Łączna powierzchnia luk w zabudowie na terenie gminy uwzględniająca odliczenie powierzchni pod infrastrukturę (15%): **9,8224 ha**

Podobnie jak w przypadku wyliczenia chłonności terenów niezainwestowanych objętych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obliczeń chłonności luk w zabudowie należało przyjąć następujące wskaźniki:

PLZw - powierzchnia luk w zabudowie na terenie wiejskim uwzględniająca odliczenie powierzchni pod infrastrukturę (15%)

PLZm - powierzchnia luk w zabudowie na terenie miejskim uwzględniająca odliczenie powierzchni pod infrastrukturę (15%)

PD – średnia powierzchnia działki budowlanej

PUMśr - przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wg. danych GUS za rok 2023

OSśr - przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie wg. danych GUS za rok 2023

Obliczenie chłonności luk w zabudowie:

- Obliczenie ilości działek budowlanych:
 $\text{ilość działek budowlanych} = \text{PLZw} / \text{PD}$
 $\text{ilość działek budowlanych} = 9,8224 \text{ ha} / 0,0650 \text{ ha} = 151$
- Obliczenie łącznej powierzchni użytkowej mieszkań:
 $\text{powierzchnia użytkowa mieszkań} = \text{liczba mieszkań} \times \text{PUMśr}$
 $\text{powierzchnia użytkowa mieszkań} = 151 \times 76,3 \text{ m}^2 = 11\,521,3 \text{ m}^2$
- Obliczenie chłonności luk w zabudowie wyrażonej w liczbie mieszkańców:
 $\text{chłonność luk w zabudowie wyrażone w liczbie mieszkańców} = \text{liczba mieszkań} \times \text{OSśr}$
 $\text{chłonność luk w zabudowie wyrażone w liczbie mieszkańców} = 151 \times 2,65 = 400$
osób.

Chłonności luk w zabudowie wyrażonej w liczbie mieszkańców: **400 osób**

11. Obliczenie sumy chłonności terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dopuszczających realizację zabudowy mieszkaniowej, dokonano analizy i wyznaczenia obszarów niezabudowanych, dla których miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wprowadzają możliwość inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

W wyniku działań analitycznych określono powierzchnię terenów niezainwestowanych, która to stanowi obszar **6,3520 ha**.

Dla obliczenia chłonności terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, konieczne było określenie wskaźników, pozwalających na realne wyliczenie możliwości inwestycyjnych, w tym celu określono i przyjęto do wyliczeń następujące wskaźniki:

- **POWnz** - powierzchnię terenów niezainwestowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod funkcję mieszkaniową,
- **PD** – średnia powierzchnia działki budowlanej dopuszczona do realizacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- **PUMśr** - przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wg. danych GUS za rok 2023,
- **OSśr** - przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie wg. danych GUS za rok 2023.

Obliczenie chłonności terenów niezainwestowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

1. Obliczenie ilości działek budowlanych możliwych do wydzielenia.

Obliczenie ilości działek budowlanych możliwych do wydzielenia nastąpiło wg. wzoru:

$$\text{Ilość działek} = \text{POWnz} / \text{PD}$$

$$\text{Ilość działek} = 6,3520 \text{ ha} / 0,0600 \text{ ha} = 105$$

2. Obliczenie chłonności terenów niezainwestowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dla obliczenia chłonności terenów objętych planami zagospodarowania przestrzennego, przyjęto założenie, że przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania na terenie gminy odpowiada 1 budynkowi mieszkalnemu lub jednemu lokalowi mieszkalnemu. Taka metodologia pozwala na realne odzwierciedlenie możliwości inwestycyjnych w planach miejscowych oraz oparta jest na aktualnych danych statystycznych.

Obliczenie chłonności terenu wyrażone w ujęciu powierzchniowym:

$$\text{chłonność wg. powierzchni} = \text{liczba działek} \times \text{PUMśr}$$

$$\text{chłonność wg. powierzchni} = 105 \times 76,3 = 8011,5 \text{ m}^2 = 0,8011 \text{ ha}$$

Chłonność terenu wyrażona w ujęciu powierzchniowym wynosi **0,8011 ha**.

Powyższa wartość stanowi łączną powierzchnię użytkową mieszkań możliwych do realizacji na podstawie założeń planów miejscowych.

Obliczenie chłonności terenu wyrażone w liczbie mieszkańców:

Zgodnie z przyjętą powyżej metodologią, że powierzchnia użytkowa 1 mieszkania na terenie gminy odpowiada 1 budynkowi mieszkalnemu lub jednemu lokali mieszkalnemu, przyjmując wg. powyższych wyliczeń wartość 91 budynków/lokali możliwych do realizacji, przyjęto następujący wzór do wyliczenia chłonności wyrażonej w liczbie mieszkańców:

$$\text{liczba mieszkańców} = \text{liczba mieszkań} \times \text{OSśr}$$

$$\text{liczba mieszkańców} = 105 \times 2,65 = 278 \text{ osób}$$

Wobec powyższych założeń, chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wyrażona w liczbie mieszkańców wynosi : **278 osób**.

12. Podsumowanie bilansu chłonności terenów oraz zapotrzebowania na nową zabudowę w planie ogólnym

Zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	500 osób
Chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	278 osób
Chłonność luk w zabudowie powstałych w wyniku wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy	400 osób

Różnica pomiędzy zapotrzebowaniem na nową zabudowę a chłonnością terenów umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej wynosi:

$$\text{różnica} : - 178 \text{ osoby}$$

Jak wynika z przeprowadzonych działań analitycznych, zapotrzebowanie gminy Tuczo na nową zabudowę mieszkaniową jest niższe niż istniejąca chłonność obszarów pozwalających na wprowadzenie budownictwa mieszkaniowego.

Wobec powyższego, nie ma możliwości wprowadzenia stref planistycznych dla realizacji zabudowy mieszkaniowej poza wyznaczonymi obszarami uzupełnienia zabudowy, poza zabudową istniejącą oraz poza obszarami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

13. Obliczenie sumy chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.”

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ww. ustawy „W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.”

Zapotrzebowanie minimalne (70%)	Zapotrzebowanie (100%)	Zapotrzebowanie maksymalne (130%)
350	500	650

Zapotrzebowanie maksymalne (130%)	Chłonność luk w granicach MPZP	Chłonność luk w granicach OUZ	Chłonność nowych stref poza MPZP i OUZ
650	278	400	Nie wyznaczono stref
Różnica/rezerwa	-28 osób		

Wobec powyższego, nie wyznaczano nowych stref SJ, SW i SZ poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono

przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy oraz obszarami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkalnej.

14.Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych oraz przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Infrastruktury Technicznej w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 poz. 2758), w planie ogólnym można wyznaczyć łącznie 13 stref planistycznych, dla których przepisy rozporządzenia wskazują na obligatoryjny i w zależności od potrzeb dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej.

Przepisy rozporządzenia wskazują również na obowiązek zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na określonych strefach planistycznych.

Poniżej, zaprezentowane zostały dopuszczone do uwzględnienia w planie ogólnym strefy planistyczne, wraz z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej.

Lp	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
			podstawowy	dodatkowy	
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych,	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Tuczo

			teren infrastruktury technicznej		
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
6	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
7	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
8	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
10	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultury religijnej, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
11	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-
12	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-

13	SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-
----	----	----------------------	---	---	---

Nie wyznaczono jedynie strefy handlu wielkopowierzchniowego z uwagi brak uwarunkowań dla lokalizacji tej funkcji przeznaczenia. Wyznaczając poszczególne strefy planistyczne, kierowano się podstawowymi kryteriami:

- wyznaczenie stref planistycznych dla terenów objętych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nadając im odpowiednią klasyfikację i standardy urbanistyczne zgodne z ich przeznaczeniem,
- wyznaczenie strefy planistycznej dla zabudowy mieszkaniowej w wyznaczonych obszarach uzupełnienia zabudowy, nadając jej odpowiednią kwalifikację i standardy urbanistyczne,
- wyznaczenie strefy planistycznej dla zabudowy, nadając jej odpowiednią kwalifikację, na zasadach usankcjonowania stanu istniejącego
- wyznaczenie stref planistycznych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym w sposób racjonalny w oparciu o występowanie zabudowy istniejącej.

Celem wyznaczenia stref planistycznych jest zapewnienie spójnego i zrównoważonego rozwoju przestrzennego gminy, ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz ograniczenie ryzyka związanego z niekontrolowaną zabudową, realizowana poprzez:

- zachowanie istniejących oraz tworzenie warunków dla rozwoju nowych terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, przy jednoczesnym preferowaniu intensyfikacji i uzupełniania zabudowy na terenach już zagospodarowanych, w szczególności posiadających dostęp do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- utrzymanie oraz rozwój terenów przeznaczonych pod działalność produkcyjną i usługową, realizowane w oparciu o zasady racjonalnego gospodarowania przestrzenią i zrównoważonego rozwoju lokalnej gospodarki, lokalizacja tych funkcji uwzględnia istniejącą i planowaną infrastrukturę techniczną oraz komunikacyjną, a także konieczność ograniczania konfliktów przestrzennych z zabudową

mieszkaniową i obszarami o wysokich wartościach przyrodniczych. Wyznaczenie stref planistycznych dla działalności produkcyjnej i usługowej o charakterze ramowym, wskazując tereny ich dopuszczalnej lokalizacji, które będą uszczegóławiane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych oraz wymogów rozwoju społeczno-gospodarczego gminy. Wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych opartych na istniejących i projektowanych układach komunikacyjnych, których otoczeniem powinny być tereny zurbanizowane, z możliwością łagodnego przejścia w tereny niezainwestowane oraz inne strefy funkcjonalne.

- ochronę terenów zieleni o wykształconej strukturze przyrodniczej, obejmującą grunty zmeliorowane, tereny i obszary górnicze, udokumentowane złoża kopalin, zabytki objęte ochroną prawną lub ujęte w ewidencjach zabytków, a także grunty rolne klas III oraz grunty leśne. Ochrona terenów winna następować poprzez opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania dla poszczególnych stref planistycznych, które nie tylko będą pozostawać w zgodzie z profilem funkcjonalnym danej strefy, ale będą też zawierać zapisy i obostrzenia pozwalające na racjonalne wykorzystanie terenów i walorów przyrodniczych oraz ich ochronę przed niewłaściwym zainwestowaniem.
- uwzględnienie i wykorzystanie istniejącego układu komunikacyjnego gminy, w szczególności transportu drogowego, obejmującego m.in. autostradę A2, węzeł autostradowy i drogi wojewódzkie oraz projektowanych układów komunikacyjnych o znaczeniu ponad lokalnym w ciągu istniejących dróg wojewódzkich (takich jak obwodnica Niepruszcza czy północna obwodnica Buku), w celu zapewnienia sprawnej i spójnej obsługi komunikacyjnej obszaru.

Wprowadzenie w planie ogólnym ustaleń dotyczących maksymalnych wskaźników wysokości zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, udziału intensywności zabudowy oraz udziału minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, której minimalne wskaźniki wynikają z przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023r., poz. 2758 z późn. zm.), z zastrzeżeniem zmniejszenia określonych w przepisach rozporządzenia wskaźników powierzchni biologicznie czynnej na obszarach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na mocy §2 ust. 3 wskazanego rozporządzenia, wynika z potrzeby zachowania ładu przestrzennego oraz ochrony lokalnych walorów krajobrazowych. Gmina Tuczo charakteryzuje się dominacją zabudowy o niskiej i średniej intensywności, rozproszonej strukturze osadniczej oraz znacznym udziałem terenów otwartych, rolnych i lasów, co uzasadnia konieczność precyzyjnego kształtowania parametrów nowej zabudowy.

Zróźnicowanie wskaźników urbanistycznych w poszczególnych strefach planistycznych umożliwia dostosowanie skali i formy zabudowy do istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, w szczególności do charakteru miasta Tuczo oraz pozostałych sołectw. Ustalenie minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej ma na celu ograniczenie nadmiernego uszczelniania terenu, poprawę retencji wód opadowych oraz zachowanie korzystnych warunków mikroklimatycznych, co ma szczególne znaczenie w obszarach intensywniejszego zagospodarowania.

Przyjęte regulacje wynikające z przepisu rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, sprzyjają ochronie ciągłości procesów biologicznych oraz utrzymaniu powiązań przyrodniczych na obszarze gminy. Ustalenia planu ogólnego umożliwiają harmonijne integrowanie rozwoju zabudowy z występującymi uwarunkowaniami społeczno-gospodarczymi, tworząc podstawy dla zrównoważonego rozwoju przestrzennego gminy Tuczo.

Określone w planie ogólnym profile funkcjonalne oraz przypisane im parametry urbanistyczne wyznaczają jedynie ogólne, dopuszczalne granice zagospodarowania terenu, co wynika z istoty samego dokumentu planu ogólnego.

Ostateczne przeznaczenie terenu, zgodne z funkcjami dopuszczonymi w danej strefie, jak również szczegółowe parametry zabudowy, mieszczące się w ramach ustaleń planu ogólnego, będą ustalane na dalszym etapie procesu planistycznego, tj. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

14.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;

Na terenie miasta i gminy Tuczo wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem. Wskaźniki zagospodarowania terenu ustalono na poziomie wskaźników średnich, charakterystycznych dla danego obszaru zabudowanego.

Największą liczbę stref planistycznych SW wyznaczono w mieście Tuczo, co jest wynikiem usankcjonowania stanu istniejącego. Wskaźniki powierzchni zabudowy na terenie miejskim w zdecydowanej większości kształtują się na poziomie od 30% do 60%. Określono maksymalną wysokość zabudowy w większości stref na poziomie od 10,0m do 15,0m.

Strefy planistyczne SW na terenie wiejskim występują punktowo, przyczyną ich wyznaczenia jest usankcjonowanie stanu istniejącego. W miejscowości Marcinkowice występują zwarte kompleksy zabudowy wielorodzinnej, dla których ustalono wskaźniki powierzchni zabudowy na poziomie 40% przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy do 12,0m.

Na pozostałych obszarach gminy strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną również zostały wyznaczone w oparciu o zasadę usankcjonowania stanu istniejącego, z kolei parametry zabudowy zostały dotowane do występującej zabudowy.

Nazwa obrębu ewidencyjnego	Główna przyczyna wyznaczenia strefy planistycznej
Jamienko	Nie wyznaczono strefy,
Jeziorki Waleckie	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
Lubiesz	Nie wyznaczono strefy,
Marcinkowice	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
Martew	Nie wyznaczono strefy,
Miłogoszcz	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
Nowa Studnica	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
Płociczno	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
Próchnowo	Nie wyznaczono strefy,
Rusinowo	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
Rzeczyca	Nie wyznaczono strefy,
Strzalin	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
Miasto Tuczno (obręby Tuczno 42, Tuczno 107, Tuczno 108, Tuczno 109)	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
Zbdowo	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

14.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

W planie ogólnym wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Nadając im odpowiednie standardy urbanistyczne. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zostały wyznaczone wyłącznie na obszarach z istniejącą zabudową o tej funkcji lub bezpośrednio w ich sąsiedztwie oraz na obszarach, gdzie zabudowa taka została przewidziana do realizacji zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Określone ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych i jednocześnie stanowią kontynuację tendencji rozwojowych w zakresie form zabudowy i zagospodarowania terenu. Parametry wskaźników zabudowy w zakresie powierzchni zabudowy ustalone dla wskazanych stref kształtują się w większości stref na poziomie 30-50% (punktowo 60-70%) powierzchni zabudowy, przy zachowaniu dominującego wskaźnika wysokości zabudowy do 10,0m. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną występuje we wszystkich miejscowościach.

Nazwa obrębu ewidencyjnego	Główna przyczyna wyznaczenia strefy planistycznej
Jamienko	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Jeziorki Waleckie	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Lubiesz	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Marcinkowice	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Martew	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczenie strefy

	planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Miłogoszcz	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Nowa Studnica	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Płociczno	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Próchnowo	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Rusinowo	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Rzeczyca	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczenie strefy planistycznej w związku z przeznaczeniem terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Strzalin	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Miasto Tuczo (obręby Tuczo 42, Tuczo 107, Tuczo 108, Tuczo 109)	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczenie strefy planistycznej w związku z przeznaczeniem terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

	Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Zbdowo	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.

14.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową zostały wyznaczone na obszarach z istniejącą zabudową o tej funkcji. Strefa służy zachowaniu i nadaniu możliwości rozwojowych gospodarstw rolnych. Parametry wskaźników zabudowy w zakresie powierzchni zabudowy ustalone dla wskazanych stref w większości kształtują się na poziomie 40-50% powierzchni zabudowy, przy zachowaniu wysokości zabudowy od 10,0m do 12,0m.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową występuje we wszystkich miejscowościach.

Nazwa obrębu ewidencyjnego	Główna przyczyna wyznaczenia strefy planistycznej
Jamienko	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Jeziorki Waleckie	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Lubiesz	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Marcinkowice	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Martew	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym. Wyznaczenie strefy

	planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Miłogoszcz	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Nowa Studnica	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Płociczno	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Próchnowo	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Rusinowo	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Rzeczyca	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Strzalin	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Miasto Tuczo (obręby Tuczo 42, Tuczo 107, Tuczo 108, Tuczo 109)	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Zbdowo	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym. Wyznaczenie strefy

	planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
--	--

14.4. Strefa usługowa

Strefy planistyczne o dominującej funkcji usługowej mają charakter ramowy i wskazują na tereny dopuszczalnego ich lokalizowania, które będą konkretyzowane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plany te ujmą, w uporządkowanych relacjach przestrzennych, uwarunkowania przyrodnicze oraz wymogi rozwoju społeczno-gospodarczego gminy.

Punktem wyjścia dla wyznaczania przedmiotowych obszarów były istniejące układy komunikacyjne, których właściwym otoczeniem powinny być zurbanizowane tereny zainwestowane. W dalszej kolejności tereny te mogą przechodzić w sposób łagodny w tereny niezainwestowane w ramach danego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w tereny innych stref funkcjonalnych, w szczególności stref otwartych.

Należy mieć na uwadze, iż naczelną zasadą planowania przestrzennego jest zasada zrównoważonego rozwoju, rozumiana jako rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, przy jednoczesnym zachowaniu równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb zarówno współczesnych, jak i przyszłych pokoleń.

Strefowy układ przeznaczeń terenów, kształtowany w oparciu o obciążone ruchem układy komunikacyjne, pozwala na realizację powyższej zasady i powinien zostać uwzględniony w procedurze sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Strefy usługowe zostały wyznaczone na obszarach z istniejącą zabudową o tej funkcji lub gdzie uznano, że jej lokalizacja jest zasadna z punktu widzenia rozwojowego poszczególnych miejscowości, Wskaźnik powierzchni zabudowy dla wskazanych stref kształtują się na poziomie 25-60% powierzchni zabudowy, przy zachowaniu wysokości zabudowy w większości stref na poziomie 10-15m.

Nazwa obrębu ewidencyjnego	Główna przyczyna wyznaczenia strefy planistycznej
Jamienko	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy usługowej. Wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości rozwojowe i dostępność komunikacyjną.

Jeziorki Wałeckie	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy usługowej.
Lubiesz	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy usługowej.
Marcinkowice	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy usługowej. Wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości rozwojowe i dostępność komunikacyjną.
Martew	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy usługowej.
Miłogoszcz	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy usługowej.
Nowa Studnica	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy usługowej.
Płociczno	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy usługowej.
Próchnowo	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy usługowej.
Rusinowo	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy usługowej.
Rzeczyca	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy usługowej.
Strzaliny	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy usługowej.
Miasto Tuczo (obręby Tuczo 42, Tuczo 107, Tuczo 108, Tuczo 109)	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy usługowej. Wyznaczenie strefy planistycznej w związku z przeznaczeniem terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości rozwojowe i dostępność komunikacyjną.
Zbdowo	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy usługowej.

14.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego

Nie wyznaczono strefy handlu wielkopowierzchniowego na terenie gminy Tuczo.

14.6. Strefa gospodarcza

Strefy planistyczne o dominującej funkcji działalności produkcyjnej i usługowej mają charakter ramowy i wskazują na tereny dopuszczalnego ich lokalizowania, które będą konkretyzowane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plany te ujmą, w uporządkowanych relacjach przestrzennych, uwarunkowania przyrodnicze oraz wymogi rozwoju społeczno-gospodarczego gminy.

Punktem wyjścia dla wyznaczania przedmiotowych obszarów były istniejące oraz projektowane układy komunikacyjne, których właściwym otoczeniem powinny być zurbanizowane tereny zainwestowane. W dalszej kolejności tereny te mogą przechodzić w sposób łagodny w tereny niezainwestowane w ramach danego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w tereny innych stref funkcjonalnych, w szczególności stref otwartych.

Należy mieć na uwadze, iż naczelną zasadą planowania przestrzennego jest zasada zrównoważonego rozwoju, rozumiana jako rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, przy jednoczesnym zachowaniu równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb zarówno współczesnych, jak i przyszłych pokoleń.

Strefowy układ przeznaczeń terenów, kształtowany w oparciu o obciążone ruchem układy komunikacyjne, pozwala na realizację powyższej zasady i powinien zostać uwzględniony w procedurze sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Strefy gospodarcze zostały wyznaczone na obszarach z istniejącą zabudową o tej funkcji, na obszarach, które są predysponowane do realizacja dopuszczonej w ustaleniach strefy funkcji zabudowy oraz na obszarach. Dominującymi obszarami gdzie wyznaczono strefy gospodarcze jest centralna część gminy (północna część miasta Tuczo, część obrębów Zbdowo i Jeziorki Waleckie) oraz miejscowości Rusinowo i Miłogoszcz. Wyznaczenie stref gospodarczych uwarunkowane jest dobrym położeniem komunikacyjnym (istniejących i projektowanym) i powiązaniem z istniejącymi ośrodkami aktywizacji gospodarczej na terenie gminy. Przyczyną wyznaczenia strefy gospodarczej jest wykorzystanie walorów komunikacyjnych gminy, jej położenia administracyjnego oraz rozwijających się ośrodków produkcyjnych. Wskaźniki kształtowania zabudowy zostały dostosowane do występujących obiektów produkcyjnych na terenie gminy.

Nazwa obrębu ewidencyjnego	Główna przyczyna wyznaczenia strefy planistycznej
Jamienko	Nie wyznaczono strefy,

Jeziorki Wałeckie	Wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości rozwojowe i dostępność komunikacyjną.
Lubiesz	Nie wyznaczono strefy,
Marcinkowice	Nie wyznaczono strefy,
Martew	Nie wyznaczono strefy,
Miłogoszcz	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania funkcji aktywizacji gospodarczej. Wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości rozwojowe i dostępność komunikacyjną.
Nowa Studnica	Nie wyznaczono strefy,
Płociczno	Nie wyznaczono strefy,
Próchnowo	Nie wyznaczono strefy,
Rusinowo	Wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości rozwojowe i dostępność komunikacyjną.
Rzeczyca	Nie wyznaczono strefy,
Strzalin	Nie wyznaczono strefy,
Miasto Tuczo (obręb Tuczo 42, Tuczo 107, Tuczo 108, Tuczo 109)	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania funkcji aktywizacji gospodarczej. Wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości rozwojowe i dostępność komunikacyjną.
Zbdowo	Wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości rozwojowe i dostępność komunikacyjną.

14.7. Strefa produkcji rolniczej

Strefy produkcji rolniczej zostały wyznaczone na obszarach z istniejącą zabudową o tej funkcji, oraz w sąsiedztwie strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, na zasadzie kontynuacji działalności rolniczej na terenach przeznaczonych pod strefę SZ. Dodatkowo w obrębach Zbdowo i Marcinkowice wyznaczono strefę produkcji rolniczej w wyniku zabezpieczenia obszarów dla zamierzonych inwestycji w zakresie profilu podstawowego strefy.

Strefy produkcji rolniczej umożliwiające realizację biogazowni rolniczej wyznaczono w miejscowości Rzeczyca i Marcinkowice, co jest uwarunkowane występowaniem tego typu inwestycji we wskazanych strefach.

Wskaźnik powierzchni zabudowy dla wskazanych stref kształtują się na poziomie 10-50% powierzchni zabudowy, przy zachowaniu wysokości zabudowy od 10,0m do 15,0m.

14.8. Strefa infrastrukturalna

Strefy infrastrukturalne zostały wyznaczone na obszarach komunikacji drogowej oraz obszarach wykorzystywanych pod lokalizację infrastruktury. Do stref infrastrukturalnych włączono tereny lokalizacji ujęć wód, oczyszczalni ścieków czy tereny infrastruktury elektroenergetycznej.

Strefę infrastrukturalną wyznaczono we wszystkich miejscowościach na terenie gminy Tuczo, co jest spowodowane usankcjonowaniem przebiegów dróg publicznych na zasadzie wprowadzenia w ustaleniach planu ogólnego celów polityki gminy.

14.9. Strefa zieleni i rekreacji

Strefy zieleni i rekreacji obejmujące inwestycje dedykowane głównie usługom publicznym tj. sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, edukacji czy zdrowia (place zabaw, boiska sportowe, świetlice wiejskie, domy kultury) jak i również usług komercyjnych powiązanych z funkcjonowaniem profilu podstawowego strefy. Dla stref zieleni i rekreacji określono wskaźniki zabudowy dostosowane do jej lokalizacji względem zabudowy istniejącej i zlokalizowanej w jej sąsiedztwie.

14.10. Strefa cmentarzy

Strefa ta obejmuje tereny cmentarzy, gdzie dopuszczono lokalizację usług kultu religijnego, określając wskaźniki zabudowy odpowiadające występującej na wskazanych strefach zabudowie.

Odnosząc się do stref cmentarzy należy mieć na uwadze, iż zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi lokalizacji cmentarzy ich położenie warunkuje istotne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów sąsiednich. Strefy sanitarne należy mieć na uwadze w przy wydawanych decyzjach lokalizacyjnych lub pozwoleniach na budowę. Tym samym w każdym przypadku zmiany zagospodarowania terenów sąsiednich należy mieć na uwadze aktualne przepisy odrębne, ich zmiany i wykładnie.

14.11. Strefa górnictwa

Strefą górnictwa objęto istniejące tereny i obszary górnicze zlokalizowane w miejscowości Rzeczyca i Jeziorki Wałeckie, dla których w zdecydowanej większości obowiązujące miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

14.12. Strefa otwarta

Strefy otwarte zostały wyznaczone na obszarach obejmujących zwarte kompleksy leśne, większość obszarów objętych formami ochrony przyrody, tereny użytkowane rolniczo, obszary wód powierzchniowych oraz tereny nieużytków. Wyznaczenie tych stref ma na celu ochronę cennych zasobów przyrodniczych, zachowanie ciągłości systemów przyrodniczych oraz zabezpieczenie przestrzeni o wysokim potencjale produkcyjnym dla rolnictwa. Tereny te pełnią istotne funkcje ekologiczne, w tym funkcję retencyjną, klimatyczną, krajobrazową oraz przyrodniczą, a także stanowią ważny element lokalnego systemu przyrodniczego i bioróżnorodności.

W planie ogólnym w granicach Drawieńskiego Parku Narodowego wyznaczono wyłącznie strefę otwartą SO, dla której nie ustalono żadnego profilu dodatkowego.

Dla obszarów rezerwatów przyrody w planie ogólnym na obszarach objętych ochroną czynną i ścisłą wyznaczono wyłącznie strefę otwartą SO, z udziałem powierzchni zabudowy na poziomie 0% oraz z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%, bez żadnych profili dodatkowych.

Dla Obszarów Chronionego Krajobrazu i obszarów Natura2000 w planie ogólnym na większości wyznaczono wyłącznie strefę otwartą SO o profilu podstawowym strefy.

Obszary użytkowane rolniczo, w szczególności grunty o wysokiej klasie bonitacyjnej, zostały ujęte w strefach otwartych w celu ochrony ich potencjału produkcyjnego oraz zapewnienia możliwości dalszego rozwoju rolnictwa, w tym rolnictwa towarowego i specjalistycznego. Wyznaczenie tych stref ma również na celu ograniczenie rozpraszania zabudowy oraz trwałego przekształcania gruntów rolnych na cele nierolnicze, co mogłoby prowadzić do utraty wartości produkcyjnej i fragmentacji przestrzeni rolniczej.

Tereny leśne i nieużytki, w tym obszary o wysokich walorach przyrodniczych, zostały uwzględnione jako elementy systemu przyrodniczego gminy, wymagające zachowania ciągłości i ochrony przed nadmierną presją inwestycyjną. Wskazanie stref otwartych na tych obszarach sprzyja ochronie różnorodności biologicznej, kształtowaniu korytarzy ekologicznych oraz zachowaniu wartości krajobrazowych gminy.

Dodatkowo wskazano wybrane strefy otwarte, na których dopuszczono lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii, w szczególności elektrowni słonecznych oraz elektrowni wiatrowych. Dopuszczenie to stanowi usankcjonowanie wcześniej wydanych decyzji administracyjnych umożliwiających realizację tego typu obiektów (elektrownie słoneczne) oraz usankcjonowanie polityki gminy (elektrownie wiatrowe), a także wpisuje się w cele polityki energetycznej i klimatycznej, przy jednoczesnym zachowaniu nadrzędnych funkcji przyrodniczych i rolniczych tych terenów.

14.13. Strefa komunikacyjna

Strefa komunikacji została przeznaczona dla ponadlokalnego układu komunikacyjnego w ciągu drogi krajowej i dróg wojewódzkich oraz dla istniejącej linii kolejowej.

15. Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej

Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym gminy Tuczno wynika z potrzeby zapewnienia spójnego i racjonalnego kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta oraz wzmocnienia jego roli jako lokalnego ośrodka usługowego i administracyjnego.

Obszar zabudowy śródmiejskiej obejmuje południową część miasta Tuczno, ukształtowaną historycznie jako zwarty układ urbanistyczny, charakteryzujący się koncentracją funkcji mieszkaniowych, usługowych, handlowych, administracyjnych i społecznych. Jest to obszar o najwyższej intensywności zagospodarowania, pełnym wyposażeniu w infrastrukturę techniczną oraz najlepszej dostępności komunikacyjnej, w tym transportu publicznego i ciągów pieszych.

Wyznaczenie tego obszaru oparto na analizie:

- historycznego układu urbanistycznego oraz wartości kulturowych,
- istniejącego zagospodarowania terenu i struktury funkcjonalnej,
- stopnia zwartości i intensywności zabudowy,
- rozmieszczenia usług publicznych i komercyjnych,
- dostępności komunikacyjnej i infrastrukturalnej.

Obszar zabudowy śródmiejskiej cechuje się dominacją zabudowy pierzejowej oraz kwartałowej, niewielkimi odległościami pomiędzy obiektami, ograniczonym udziałem zieleni prywatnej na rzecz przestrzeni publicznych. Funkcjonują tu kluczowe dla miasta przestrzenie publiczne i ulice o znaczeniu reprezentacyjnym oraz miejsca koncentracji aktywności społecznej i gospodarczej.

Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej ma na celu:

- ochronę i kontynuację historycznego układu urbanistycznego,
- stworzenie ram przestrzennych dla dalszego rozwoju funkcji centrotwórczych,
- umożliwienie kształtowania zabudowy o wyższych wskaźnikach parametrów zabudowy i niższych wskaźnikach powierzchni biologicznie czynnej, dostosowanych do istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta,
- ograniczenie rozpraszania zabudowy i presji inwestycyjnej na tereny peryferyjne,
- poprawę jakości przestrzeni publicznych i warunków życia mieszkańców.

Ustalenia planu ogólnego w zakresie obszaru zabudowy śródmiejskiej stanowią podstawę do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których zostaną

określone szczegółowe zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz ochrony ładu przestrzennego i dziedzictwa kulturowego.

Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej jest zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju, racjonalnego wykorzystania przestrzeni oraz dążeniem do wzmocnienia roli centrum miasta jako miejsca koncentracji usług, aktywności społecznej i życia publicznego.

16. Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego

- 16.1. Załącznik nr 1 – Uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta i gminy Tuczo.**
- 16.2. Załącznik nr 2- Dane przestrzenne wytworzone dla planu ogólnego miasta i gminy Tuczo.**