



STARE KUROWO

PLAN OGÓLNY

GMINY STARE KUROWO

UZASADNIENIE

27 GRUDZIEŃ 2025



Spis treści

Wprowadzenie	5
1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym.....	6
1.1 Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie	7
2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia	15
3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.....	16
4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy 19	19
4.1 polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnej	19
4.2 ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;	20
4.3 znajdujące się na obszarze gminy	21
4.3.a formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,	21
4.3.b obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,.....	22
4.3.c obszary gruntów zmeliorowanych,	22
4.3.d tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,.....	23
4.3.e strefy ochronne ujęć wody,	23
4.3.f obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,	24
4.3.g tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,	24
4.3.h udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,	24
4.3.i obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,	25
4.3.j zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,	25
4.3.k obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,	25
4.3.l tereny zamknięte i ich strefy ochronne,	25
4.3.m obszary ograniczonego użytkowania,	26
4.3.n obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,	26
4.3.o obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,	26
4.3.p obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	28
4.3.q grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,.....	28
4.3.r zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,	29
4.3.s obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;	29

4.4. rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;	29
4.5 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	31
4.6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;	33
4.7 zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.	35
5. Załącznik nr 1.....	37
6. Załącznik nr 2.....	37

Wprowadzenie

Projekt planu ogólnego Gminy Stare Kurowo (POG) został sporządzony w oparciu o Uchwałę Nr LXV.345.2024 z dnia 20 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Stare Kurowo, w zgodzie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwanej dalej ustawą (art. 13a – 13h), Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów, zwane dalej Rozporządzeniem.

W myśl art. 13h ustawy wraz z projektem planu ogólnego gminy sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej, którego zakres został ściśle określony w ww. przepisach.

1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym

Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy (chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie);

W obrębie Gminy Stare Kurowo za wyjątkiem strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) wyznaczono wszystkie, pozostałe rodzaje stref planistycznych wymienionych w ustawie, których lokalizacja wynika z aktualnego zagospodarowania bądź z istniejących uwarunkowań a mianowicie:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną **1-12SW** o łącznej powierzchni ok. 2,9 ha. Obejmuje ona istniejącą oraz planowaną zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w Starym Kurowie oraz w Kawkach, Przynotecku, Łęgowie.
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną **1-84SJ** o łącznej powierzchni ok. 144,7 ha. Strefa to jest największą strefą z zabudową mieszkaniową w gminie. Obejmuje ona obszar istniejącej i projektowanej (48SJ, 59-62SJ, część 66SJ, 69SJ) zabudowy głównie mieszkaniowej jednorodzinnej w środkowej i północnej części gminy szczególnie w miejscowościach: Łącznica, Stare Kurowo, Nowe Kurowo, Łęgowo, Rokitno wraz z zabudową usługową oraz innymi funkcjami, które mają charakter towarzyszący zabudowie mieszkaniowej. Strefa ta w zdecydowanej większości obejmuje wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) o którym więcej w dalszej części uzasadnienia.
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową **1-293SZ** o łącznej powierzchni ok. 116,6 ha. Strefa ta obejmuje obszar istniejącej, rozproszonej zabudowy zagrodowej w południowej części gminy szczególnie w miejscowościach: Łącznica, Łęgowo, osadzie Międzybłocie, Pławin, Przynotecko.

Powyższe strefy są jedynymi w których będzie można lokalizować nową zabudowę mieszkaniową. Możliwości ich wyznaczenia precyzyjnie determinują przepisy ustawy, a mianowicie wyznaczając je w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących planach miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. W Gminie Stare Kurowo bardzo niewielka powierzchnia objęta jest obowiązującymi planami miejscowymi, jedynie ok. 1,2% powierzchni gminy i w zasadzie nie dotyczą terenów z zabudową mieszkaniową więc powyższy przepis ma jedynie zastosowanie w zakresie obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Co istotne w powyższych

strefach planistycznych suma chłonności terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Jak wynika z wyliczeń przeprowadzonych zgodnie z przepisami Rozporządzenia zapotrzebowanie na nową zabudowę w Gminie Stare Kurowo wynosi 500 mieszkańców.

Chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie w powyższych strefach planistycznych z zabudową mieszkaniową, z uwzględnieniem zmian wynikających z uwzględnieniem części uwag złożonych w trakcie konsultacji społecznych wynosi 649 mieszkańców.

Metodologię obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę przedstawiono w końcowej części uzasadnienia.

1.1 Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Dane wyjściowe:

Powierzchnia gminy – 77,58km² (7 758ha)

Suma powierzchnia użytkowej mieszkań w gminie – 112 799 m² ⁽¹⁾

Suma powierzchni zabudowy w gminie – 377 526 m² (37,8ha)

Suma powierzchni zabudowy mieszkaniowej w gminie – 145 165 m² (14,5ha)

Liczba kondygnacji (uśredniona) dla zab. mieszkaniowej – 1,68

Liczba mieszkań - 1215⁽²⁾

Statystyczna liczba mieszkańców na 1 mieszkanie w 2013 – 3,67⁽²⁾

Statystyczna liczba mieszkańców na 1 mieszkanie w 2023 – 3,23⁽²⁾

Prognozowana liczba mieszkańców na 1 mieszkanie w 2043 – 2,35

Zapotrzebowanie na nową zabudowę – 500 mieszkańców

x 70% – 350 mieszkańców

x 130% – 650 mieszkańców

Prognozowana powierzchnia użytkowa na jednego mieszkańca – 40 m²

¹ GUS-Bank Danych Lokalnych 2023

Obszar uzupełnienia zabudowy

	Etap konsultacji społecznych	Po uwzględnieniu części uwag
Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ)	1 716 070 m ² (171,6ha)	1 683 634 m ² (168,4 ha)*
Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) poza mpzp ⁽²⁾	1 713 129 m ² (171,3ha)	1 680 693 m ² (168,1 ha)
Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) w mpzp ⁽³⁾	2 941 m ² (0,3 ha)	2 941 m ² (0,3 ha)
Powierzchnia OUZ w SW	28 520 m ²	28 520 m ²
Powierzchnia OUZ w SW niezabudowana, bez dróg	593 m²	593 m²
Powierzchnia OUZ w SJ	1 191 698 m ² (119,2 ha)	1 217 271 m ² (121,7 ha)
Powierzchnia OUZ w SJ niezabudowana, bez dróg	161 914 m² (16,2ha)	183 193 m² (18,3 ha) <i>o 21 279 m² więcej</i>
Powierzchnia OUZ w SZ	317 582 m ²	317 582 m ²
Powierzchnia OUZ w SZ niezabudowana, bez dróg	7 075 m² (0,7ha)	7 075 m² (0,7ha)
Powierzchnia OUZ poza ww. strefami planistycznymi	176 997 m ²	176 997 m ²

* - zmniejszona powierzchnia wynika z usunięcia OUZ ze stref komunikacji (SK) czy stref otwartych (SO) o łącznej pow. 53 715 m². Faktyczne zwiększenie OUZ w wyniku uwzględnienia uwag w strefie SJ to **21 279 m²**, co zostało poprawnie zwalidowane w przeglądarce APP.

Strefa wielofunkcyjna SW (wielorodzinna)

Powierzchnia strefy SW	29 136 m ² (2,9 ha)
Powierzchnia zabudowy w strefie SW	7 266 m ²
Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w strefie SW	3 645 m ²
Powierzchnia strefy SW niezabudowana	593 m ² (0,06 ha)
Powierzchnia strefy SW w obrębie mpzp	0 m ²
Powierzchnia strefy SW niezabudowana (bez dróg)	593 m²
Średnia powierzchnia działki budowlanej w SW	303 m ²
Powierzchnia strefy SW w OUZ	28 520 m ² (2,8 ha)
Powierzchnia strefy SW poza OUZ	616 m ² (0,1 ha)

² - dot. terenów objętych mpzp gdzie możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej

³ - dot. terenów objętych mpzp gdzie możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej

Strefa wielofunkcyjna SJ (jednorodzinna)

	Etap konsultacji społecznych	Po uwzględnieniu części uwag
Powierzchnia strefy SJ	1 401 350 m ² (140,1 ha)	1 448 075 m ² (144,8 ha)
Powierzchnia zabudowy w strefie SJ	134 670 m ² (13,5ha)	134 670 m ² (13,5ha)
Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w strefie SJ	78 278 m ² (7,8ha)	78 278 m ² (7,8ha)
Powierzchnia strefy SJ w obrębie mpzp	6 268 m ² (0,6 ha)	6 268 m ² (0,6ha)
Powierzchnia strefy SJ poza mpzp	1 395 082 m ² (139,5 ha)	1 441 807 m ² (144,2 ha)
Powierzchnia strefy SJ niezabudowana	346 840 m ² (34,7 ha)	393 765 m ² (39,4 ha)
Powierzchnia strefy SJ niezabudowana, bez dr	272 059 m² (27,2 ha)	318 784 m² (31,9 ha) <i>o 46 725 m² więcej</i>
Powierzchnia strefy SJ niezabudowana w obrębie mpzp, poza OUZ, bez dróg	6 268 m ² (0,6 ha)	6 268 m ² (0,6 ha)
Powierzchnia strefy SJ niezabudowana poza mpzp, poza OUZ, bez dróg	106 877 m ² (10,7 ha)	132 323 m ² (13,2 ha)
Powierzchnia strefy SJ niezabudowana w OUZ, bez dróg	161 914 m ² (16,3 ha)	183 193 m ² (18,3 ha)
Uśredniona powierzchnia działki budowlanej w SJ	1238 m ²	1238 m ²
Powierzchnia strefy SJ w OUZ	1 191 698 m ² (119,2 ha)	1 217 271 m ² (121,7 ha)
Powierzchnia strefy SJ poza OUZ	209 652 m ² (21ha)	230 804 m ² (23,1 ha)

Strefa wielofunkcyjna SZ (zagrodowa)

Powierzchnia strefy SZ	1 165 836 m ² (116,6ha)
Powierzchnia zabudowy w strefie SZ	164 104 m ²
Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w strefie SZ	58 274 m ²
Powierzchnia strefy SZ w obrębie mpzp	0 m ²
Powierzchnia strefy SZ z zabudową	1 137 072 m ² (113,7ha)
Powierzchnia strefy SZ niezabudowana	28 764m ² (2,9ha)
Powierzchnia strefy SZ niezabudowana, bez dróg	22 817 m² (2,3ha)
Powierzchnia strefy SZ niezabudowana, w OUZ, bez dróg	7 075 m ² (0,7ha)
Powierzchnia strefy SZ niezabudowana, poza OUZ, bez dróg	15 742 m ² (1,6ha)
Średnia powierzchnia działki budowlanej w SZ	2229 m ²
Powierzchnia strefy SZ w OUZ	317 582 m ²
Powierzchnia strefy SZ poza OUZ	848 254 m ²

OBLICZENIA

- Wskaźnik dotyczący udziału pow. zabudowy mieszkaniowej w strefie w stosunku do pow. zabudowy w tej strefie (**W1**):

Suma pow. zab. m. w strefie/suma pow. zab. w strefie

$$SW: 3\,645 / 7\,266 = \mathbf{0,50}$$

co znaczy, że statystycznie na każde 100m² pow. zabudowy w strefie SW przypada 50m² pow. zab. mieszkaniowej.

$$SJ: 78\,278 / 134\,670 = \mathbf{0,58}$$

co znaczy, że statystycznie na każde 100m² pow. zabudowy w strefie SJ przypada 56m² pow. zab. mieszkaniowej.

$$SZ: 58\,274 / 164\,104 = \mathbf{0,36}$$

co znaczy, że statystycznie na każde 100m² pow. zabudowy w strefie SZ przypada 36m² pow. zab. mieszkaniowej.

- Wskaźnik dotyczący udziału powierzchni użytkowej mieszkań w powierzchni zabudowy mieszkaniowej w gminie (**W2**)

Suma powierzchnia uż. m./Suma powierzchni zab. m. w gminie

$$W2 = 112\,799/145\,165 = \mathbf{0,78}$$

co znaczy, że statystycznie na każde 100m² pow. zabudowy mieszkaniowej w gminie przypada 78m² pow. użytkowej mieszkań.

- Wskaźnik korygujący odnoszący się do liczby osób na mieszkanie w 2043 r. tj. 2,35 os./mieszkanie - 0,43 (**W3**):

$$W3 = 1 / 2,35 = 0,43$$

- Wskaźnik dotyczący prognozowanej pow. użytkowej na jednego mieszkańca w 2043 r.– 40 m² (**W4**)

$$W4 = 1 / 40 = 0,025$$

Wskaźniki zagospodarowania terenu w poszczególnych strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową:

Strefa	Intensywność nadziemna /śr/ (I)	Wskaźnik korygujący dot. udziału pow. zabudowy mieszkaniowej w strefie /W1/	Wsk. udziału pow. użytkowej mieszkań w pow. zab. mieszk. /W2/	Wskaźnik korygujący odnoszący się do liczby osób na mieszkanie /W3/	Wskaźnik dotyczący prognozowanej powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca /W4/
SW	0,9	0,50	0,78	0,43	0,025
SJ	0,4	0,58			
SZ	0,39	0,36			

śr. – wartość uśredniona

Wyliczenie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w liczbie mieszkańców (Ch) w strefach planistycznych z zabudową mieszkaniową:

Chłonność (Ch) = Intensywność (I) x Wskaźnik korygujący (W) x Powierzchnia terenów niezabudowanych (P)

$$Ch = I \times W \times P$$

$$W = W1 \times W2 \times W3 \times W4$$

Tabelaryczne zestawienie wskaźników i wyliczeń dotyczących chłonności dla terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie:

Strefa	Intensywność nadziemna /śr/	Wsk. udziału zab. mieszkaniowej w pow. zab. /śr/	Wsk. udziału pow. użytkowej mieszkań w pow. zab.	Wskaźnik korygujący odnoszący się do liczby osób na mieszkanie	Prognozowana pow. użytkowa na 1 mieszkańca	Pow. terenów niezabudowanych w strefie, z uwzględnieniem luk w istniejącej zabudowie	Uwagi/Wynik (liczba mieszk.)
	I	W1	W2	W3	W4	P	
SW _{mpzp poza OUZ}	0,9	0,5	0,78	0,43	40m ² (0,025)	0 m ²	
SJ _{mpzp poza OUZ}	0,4	0,58				6 268 m ²	
SZ _{mpzp poza OUZ}	0,39	0,36				0 m ²	
SW _{w OUZ}	0,9	0,5				593 m ²	
SJ _{w OUZ}	0,4	0,58				161 914 m ²	
SJ _{w OUZ*}	0,4	0,58				21 279 m ²	
SZ _{w OUZ}	0,39	0,36				7 075 m ²	
Ch _{mpzp poza OUZsw}	0,9 x	0,5 x	0,78 x	0,43 x	0,025 x	0	0
Ch _{mpzp poza OUZsj}	0,4 x	0,58 x				6 268 m ² =	12
Ch _{mpzp poza OUZsz}	0,39 x	0,36 x				0	0
Ch _{Ouzsw}	0,9 x	0,5 x				593 m ²	2
Ch _{Ouzsj}	0,4 x	0,58 x				161 914 m ²	315
Ch _{Ouzsj*}	0,4 x	0,58 x				21 279 m ²	41
Ch _{Ouzsz}	0,39 x	0,36 x				7 075 m ²	8
						suma	378
SW _{niezab}	0,9	0,5	0,78 x	0,43 x	0,025 x	593 m ²	
SJ _{niezab}	0,4	0,58				272 059 m ²	
SJ _{niezab*}	0,4	0,58				46 725 m ²	
SZ _{niezab}	0,39	0,36				22 817 m ²	
Ch _{sw}	0,9 x	0,5 x				593=	2
Ch _{sj}	0,4 x	0,58 x				272 059 =	529
Ch _{sj*}	0,4 x	0,58 x				46 725=	91
Ch _{sz}	0,39 x	0,36 x				22 817 =	27
			suma	649			

śr. – wartość uśredniona

* - zwiększona powierzchnia w wyniku uwzględnienia części uwag

W wyniku uwzględnienia części uwag złożonych w trakcie konsultacji społecznych zwiększono powierzchnię strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ o 46 725 m², w tym w OUZ o pow. 21 279 m², co skutkowało koniecznością przeliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie dla stref planistycznych z zabudową mieszkaniową.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie dla stref planistycznych z zabudową mieszkaniową wyznaczonych w POG w obszarze uzupełnienie zabudowy (OUZ), z uwzględnieniem poszerzeń OUZ wynikających z uwzględnienia uwag, oraz w obszarach gdzie obowiązujące plany miejscowe umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej wynosi 378 mieszkańców. Wobec tego, że chłonność w ww. obszarach nie przekracza wartości zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie (130% czyli 650 mieszkańców) w POG poszerzono ww. strefy planistyczne z zab. mieszkaniową, w tym w wyniku uwzględnienia części uwag jakie wpłynęły na etapie konsultacji społecznych.

Łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie dla wyznaczonych w POG stref planistycznych z zabudową mieszkaniową, po uwzględnieniu ww. poszerzeń wynosi **649** mieszkańców, czyli tyle ile wyliczona chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie, zwiększona o max. 130% która wynosi 650 mieszkańców. Wyznaczone w planie ogólnym gminy Stare Kurowo strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową (SW - wielorodzinna, SJ - jednorodzinna, SZ – zagrodowa) wykraczają poza OUZ oraz poza tereny w których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej.

W związku z powyższym możliwość wyznaczenia dodatkowych lub poszerzenie już wyznaczonych stref planistycznych z zabudową mieszkaniową w planie ogólnym gminy Stare Kurowo nie jest już możliwe ponad to co zostało wskazane w POG.

- strefa usługowa **1-10SU** o łącznej powierzchni ok. 4,9 ha. Obejmuje ona m.in. wyodrębnione tereny usług kultu religijnego:
 - w Nowym Kurowie – Kościół pw. Matki Bożej Szkaplerznej wraz z zabudowaniami Zgromadzenia Sióstr Jezusa Miłosiernego oraz
 - w Głębozku kościół pw. Św. Barbary.

Pozostałe tereny z zabudową usługową w gminie zostały objęte innymi strefami planistycznymi, których profil podstawowy lub dodatkowy obejmuje tereny usług.

- strefa gospodarcza **1-7SP** o łącznej powierzchni ok. 64 ha. Strefa ta obejmuje istniejące tereny na których prowadzona jest działalność wytwórcza, produkcyjna, logistyczna itp. oraz tereny gdzie przewiduje się lokalizację instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w terenie niegdyś przewidzianym pod składowisko odpadów komunalnych (1SP). Strefy te wyznaczone są w większości w obrębie Starego i Nowego Kurowa.
- strefa produkcji rolniczej **1-4SR** o łącznej powierzchni ok. 47 ha. Obejmuje te obszary gdzie prowadzona jest intensywna produkcja rolnicza. Zwraca się uwagę, że większość terenów gminy, która ma charakter rolniczy położona jest w strefie otwartej gdzie w profilu podstawowym strefy wskazane są tereny rolnicze ale z zakazem zabudowy.
- strefa infrastrukturalna **1-2SI** o pow. 1 ha. Obejmuje ona teren istniejącej oczyszczalni ścieków w Starym Kurowie oraz teren parkingów przy ul. Dworcowej. Tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m² są wpisane w profil podstawowy wszystkich stref planistycznych.
- strefa zieleni i rekreacji **1-4SN** o łącznej powierzchni ok. 47,3 ha. Strefa ta została wskazana dla obszarów już wykorzystywanych dla tego rodzaju zagospodarowania w Starym Kurowie tj. boisko piłkarskie klubu GKS Meprozet Stare Kurowo, Orlik wraz z terenami przyległymi oraz tereny stawów w Starym Kurowie. Ponadto strefa 3SN została wyznaczona w północnej części sołectwa Łącznica w okolicy zbiornika wodnego Ciszewo. Powyższe lokalizacje tej strefy pokrywają się ze wskazaniami dla tego typu zagospodarowania wskazanymi na modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej przyjętym w obowiązującej Strategii Rozwoju Gminy Stare Kurowo na lata 2022-2030.
- strefa cmentarzy **1SC** o pow. 2,3 ha. Ta strefa planistyczna obejmuje teren istniejącego, czynnego cmentarza w Starym Kurowie. Na terenie gminy znajduje się kilkanaście nieczynnych cmentarzy ewangelickich m.in. we wsi Łęgowo, Łącznica, Kawki, Przynotecko, Nowe Kurowo, Pławin, Rokitno czy Stare Kurowo, które zostały objęte innymi strefami planistycznymi. Cmentarze te stanowią historyczny zasób gminy i są wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.
- strefa górnictwa **1SG** o powierzchni ok. 6,5 ha wyznaczona w północno-wschodniej części Starego Kurowa, poza istniejącymi zabudowaniami. Strefa ta obejmuje udokumentowane złożo surowców geologicznych „Stare Kurowo”. Jest to złożo piasków kwarcowych do produkcji cegły wapienno-piaskowej.
- strefa otwarta **1-32SO** o łącznej powierzchni ok. 7267,4 ha. Strefa ta jest największą strefą planistyczną w gminie. Obejmuje tereny lasów, tereny rolne, tereny wód czy tereny zieleni

naturalnej. W obrębie tej strefy znajduje się również rozproszona, istniejąca zabudowa mieszkaniowa, zagrodowa czy gospodarcza. Zabudowa ta będzie mogła pozostać. W tej strefie, o ile gmina nie uchwali planu miejscowego będą mogły być realizowane te inwestycje, które nie wymagają uzyskania decyzji o warunkach zabudowy bądź te dla których nie wymaga się lokalizacji w OUZ a planowana funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu będzie zgodna z profilem strefy. Jeżeli dla terenu z tą strefą gmina uchwali plan miejscowy wówczas nie będzie można ustalić tutaj nowych terenów pod zabudowę a w ramach wykorzystywania terenów w sposób dotychczasowy ustawa dopuszcza przebudowę i remont istniejących obiektów budowlanych oraz montaż urządzeń, niepowodujących zmiany sposobu użytkowania. W tej strefie można również lokalizować instalacje odnawialnych źródeł energii o ile zostanie to ujęte w ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego tej strefy. Dotyczy to stref położonych poza obszarami gminy, które są objęte formami ochrony przyrody (Natura 2000, Obszar Chronionego Krajobrazu).

- strefa komunikacyjna **1-4SK** o powierzchni 53,2 ha. Strefa ta obejmuje istniejącą linię kolejową Nr 203 Tczew – Kostrzyn gr.p. oraz istniejące drogi wojewódzkie nr 154 (3-4SK) i 156 (2SK) klasy Z. Żadna z pozostałych istniejących dróg publicznych w gminie nie posiada odpowiedniej klasy technicznej (min. klasa G – droga główna dla tej strefy planistycznej) ani też nie ma na terenie gminy planowanych dróg publicznych o klasie technicznej min. G, której lokalizacja byłaby potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren.

2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia

W projekcie POG wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) natomiast nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Gmina Stare Kurowo posiada bardzo niewielki odsetek pokrycia planami miejscowymi (ok. 1,2% pow. gminy). Zmiany zagospodarowania terenu w gminie na obszarach bez planów miejscowych realizowane są poprzez wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZ i ULICP). Od 1 lipca 2026 r. aby wydać decyzję o WZiZT gmina musi posiadać obowiązujący plan ogólny, co do zasady teren objęty wnioskiem winien być położony w OUZ, funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu ma być zgodna z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej a parametry planowanej zmiany zagospodarowania muszą odpowiadać wskaźnikom przyjętym w POG. Decyzje o WZiZT wydane po 1 stycznia 2026 r. będą obowiązywać 5 lat. Decyzje o WZiZT, które staną się prawomocne przed ww. terminem nie będą posiadały terminu ważności.

OUZ w Gminie Stare Kurowo wyznaczono zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Obszar ten wyznacza się na podstawie odpowiedniego zgrupowania istniejącej zabudowy o określonej funkcji, która jest uwidoczniona w odpowiednich publicznych bazach danych tj. ewidencji gruntów i budynków czy obiektów topograficznych o odpowiedniej szczegółowości. Dane wykorzystane do wyznaczenia OUZ pochodzą z pozyskanej EGiB oraz z BDOT10k.

Obszar wyznaczono za pomocą dedykowanej przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii wtyczki APP2 (w programie QGIS wersja 3.22.5-3.34) i poprawnie zwalidowano. Łączna powierzchnia OUZ wyznaczona zgodnie z §1 ust. 1 Rozporządzenia (P_u) wynosi 127,9 ha. Po uwzględnieniu dopuszczalnego w ww. Rozporządzeniu poszerzenia wyznaczony w POG OUZ wynosi –168,4 ha.

Nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej ponieważ wyznacza się go dla intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w mieście (art. 2 pkt. 23 ustawy), a Gmina Stare Kurowo jest gminą wiejską.

3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Zgodnie z art. 13e ustawy gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W planie ogólnym Gminy Stare Kurowo ustalono jedynie gminny katalog stref planistycznych. W tym katalogu określa się:

- profil funkcjonalny stref planistycznych oraz
- wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych SW, SJ, SZ, SU, SP, SR;
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - w strefach planistycznych SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SI, SN, SC nie mniejszego niż wynika to z przepisów Rozporządzenia lub z obowiązujących planów miejscowych;
- w ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się określenie w strefach planistycznych SI, SN i SC maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
- dopuszcza się również w strefach SG, SO, SK, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Ustalając profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych, zgodnie z Rozporządzeniem wpisano do każdej strefy planistycznej profil podstawowy oraz profil dodatkowy we wskazanym zakresie. Konkretna funkcja poszczególnych terenów będzie dopiero ustalana na podstawie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT) dla terenów bez planu miejscowego. Zgodnie z ustawą w planie miejscowym przeznaczenie terenu będzie musiało być zgodne z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej a poszczególne wskaźniki zabudowy i zagospodarowania będą musiały odpowiadać wskaźnikom ustalonym dla tej strefy. W przypadku wydawania decyzji o WZiZT analogicznie funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu będzie musiała być zgodna z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej a sposób zagospodarowania i zabudowy terenu w zakresie poszczególnych wskaźników będzie musiał odpowiadać wskaźnikom przyjętym w POG.

Dla poszczególnych stref planistycznych wyznaczono profile podstawowe i dodatkowe oraz przyjęto wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, odpowiednio do istniejącego zagospodarowania terenu z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań zgodnie z tabelą przedstawioną w załączniku nr 2 do niniejszego uzasadnienia.

4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy

Jak wynika z tego przepisu, ustalenia planu ogólnego określa się, a podstawę ich ustalenia stanowią w szczególności:

4.1 polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnej

Ten przepis wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r. natomiast zgodnie z obecnie obowiązującym art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, *ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.*

Trudno jednak nie odnieść się do tego tak ważnego dla rozwoju każdej gminy dokumentu. Strategia Rozwoju Gminy Stare Kurowo na lata 2022-2030 została przyjęta Uchwałą nr XLIII.234.2022 Rady Gminy Stare Kurowo z dnia 27 września 2022 r. czyli przed wejściem w życie reformy planistycznej z 2023 r. W strategii tej określono, że *misją rozwoju gminy jest doskonalenie usług publicznych, podnoszenie jakości życia i zaspokajanie rosnących potrzeb społeczności lokalnej, stymulowanie rozwoju gospodarczego opartego na turystyce wraz ze wzmacnianiem przedsiębiorczości, jak również integracja i wsparcie rozwoju przestrzennego, które możliwe będzie dzięki systematycznej poprawie wewnętrznej i zewnętrznej dostępności transportowej, kompleksowemu podejściu do planowania przestrzennego oraz ochronie bioróżnorodności.*

Z kolei zgodnie z przyjętą wizją w 2030 r. *gmina Stare Kurowo stanowi wzorzec rozwoju dla innych samorządów w powiecie strzelecko-drezdeneckim. Jest gminą atrakcyjną dla mieszkańców z zachowanym łaodem przestrzennym i uporządkowaną infrastrukturą, dobrym poziomem skomunikowania z sąsiednimi gminami oraz miejscem z rozwiniętą ofertą kulturalno-rozrywkową i sportową oraz wysokim poziomem uczestnictwa w życiu społecznym. Stare Kurowo korzysta z zasobów i potencjałów lokalnych, wspierając rozwój turystyki oraz aktywnie chroniąc środowisko przyrodnicze.*

Projekt planu ogólnego spełnia założenia przyjęte w powyższych przesłaniach a jego ustalenia realizują cele strategiczne rozwoju Gminy Stare Kurowo szczególnie w wymiarze przestrzennym tj. podnoszenie

standardów i modernizacja elementów infrastruktury technicznej wraz z racjonalnym kształtowaniem środowiska.

4.2 ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego został przyjęty Uchwałą nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r. W obrębie Gminy Stare Kurowo ww. plan zagospodarowania przestrzennego województwa ustala następujące wskazania:

Strefa przyrodnicza:

1. Kształtowanie zagospodarowania terenów w obszarach chronionych w dostosowaniu do przedmiotu ochrony oraz zgodnie z przepisami w zakresie ochrony przyrody oraz dokumentami nadrzędnymi;
2. Zachowanie integralności obszarów węzłowych i zapewnienie drożności korytarzy wyznaczonych w ramach krajowej sieci ekologicznej, w tym odtworzenie drożności korytarzy ichtologicznych; kształtowanie systemu przyrodniczego poszczególnych miast i gmin w sposób zapewniający ich spójność i powiązanie z krajową siecią ekologiczną;
3. Ochrona ekosystemów mających znaczenie dla zachowania bioróżnorodności, w tym ekosystemów wodnych, bagiennych, leśnych i łąkowych;
4. Ochrona zasobów wód podziemnych GZWP zgodnie z warunkami określonymi dla ich obszarów ochronnych.

Gmina Stare Kurowo jest zlokalizowana w obrębie następujących Zbiorników Wód Podziemnych (ZWP):

- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 127 „Subzbiornik Złotów–Piła–Strzelce Krajeńskie”;
 - Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 138 „Pradolina Toruń–Eberswalde”;
5. Zwiększanie retencji zlewni – realizacja obiektów małej retencji, poprawa stosunków wodnych na obszarach.

Strefa społeczna:

6. Rozwój spójnej struktury osadniczej w oparciu o powiązania funkcjonalno-przestrzenne;
7. Rozwój ośrodków usługowych.

Strefa kulturowa:

8. Zachowanie historycznie ukształtowanych układów urbanistycznych, ruralistycznych i przestrzennych;

Strefa ekonomiczno-gospodarcza:

9. Poprawa i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki żywnościowej i wyspecjalizowanej produkcji rolnej;

Infrastruktura techniczna:

10. Uwzględnienie nowych terenów przeznaczonych do zabudowy w zakresie rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
11. Wyznaczanie obszarów z dopuszczeniem lokalizacji instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy powyżej 100 kW.

Strefa obronności i bezpieczeństwa:

12. Przeciwdziałanie zagrożeniu powodziowemu oraz uwzględnienie stref zagrożenia powodziowego.

Ustalenia projektu planu ogólnego, szczególnie w zakresie wyznaczenia wielofunkcyjnych stref planistycznych, odpowiadają przyjętym wnioskowi i rekomendacjom z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa dla Gminy Stare Kurowo, oczywiście odpowiednio dla skali i zakresu tego aktu planowania przestrzennego.

4.3 znajdujące się na obszarze gminy**4.3.a formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,**

Na terenie Gminy Stare Kurowo występują następujące formy ochrony przyrody:

- obszary Natura 2000:
 - specjalny obszar ochrony siedlisk - Uroczyska Puszczy Drawskiej, PLH320046
 - obszar specjalnej ochrony ptaków - Lasy Puszczy nad Drawą, PLB320016
 - obszar specjalnej ochrony ptaków - Dolina Dolnej Noteci, PLB080002
- obszary chronionego krajobrazu:
 - Dolina Warty i Dolnej Noteci
 - Puszcza Drawska

Powyższe tereny zajmują prawie całą powierzchnię gminy. Jedynie niewielki fragment Starego Kurowa i Nowego Kurowa, w środkowej części gminy nie jest objęty żadną z powyższych form ochrony przyrody. Ustalenia projektu planu ogólnego, szczególnie w zakresie wyznaczenia wielofunkcyjnych stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych uwzględniają obowiązujące formy ochrony przyrody. Strefy planistyczne z zabudową, szczególnie mieszkaniową zostały wyznaczone w terenach już zabudowanych, tam gdzie został wyznaczony OUZ lub tam gdzie występuje koncentracja takiej zabudowy. Największą powierzchnioowo strefą w tych obszarach jest strefa otwarta (SO), gdzie nie dopuszcza się żadnej zabudowy. W profilu dodatkowym tej strefy która obejmuje obszary gminy objęte formami ochrony przyrody (Natura 2000 czy Obszar Chronionego Krajobrazu) wprowadzono tereny dla lokalizacji OZE, z wyłączeniem terenów elektrowni wiatrowej i terenów elektrowni słonecznej, jako

możliwość, która będzie precyzowana i przesądzana na etapie sporządzania planów miejscowych w uzgodnieniu z właściwymi organami.

4.3.b obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,

Przez wschodni fragment terenu gminy przepływa rzeka Noteć, natomiast południowa granica gminy jest oparta o tą rzekę, choć tam koryto rzeki jest poza terenem gminy. Sama rzeka w tym fragmencie, który znajduje się na terenie gminy wraz z terenami przyległymi, wałami przeciwpowodziowymi oraz obszarem szczególnego zagrożenia powodziowego znajduje się w strefie otwartej 12OS i 13SO.

Bardzo duży fragment południowej części gminy znajduje się w obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Teren ten ma charakter rolniczy. Strefy planistyczne z zabudową zostały w tym terenie wyznaczone w obszarze istniejącej zabudowy. A zdecydowana większość tego terenu objęta jest strefą otwartą 13SO gdzie nie przewiduje się terenów z zabudową kubaturową.

Rzeka Noteć na odcinku, który przepływa przez gminę jest fragmentem międzynarodowej drogi wodnej E70. Strefa otwarta 12SO w obrębie której przepływa rzeka Noteć w profilu podstawowym ma wskazany m.in. teren komunikacji gdzie w przypadku uchwalenia planu miejscowego dla tego fragmentu gminy będzie można wyznaczyć dla rzeki Noteć teren o klasie przeznaczenia KW – teren komunikacji wodnej.

4.3.c obszary gruntów zmeliorowanych,

Na terenie gminy występują rowy melioracyjne natomiast nie zinwentaryzowano gruntów zmeliorowanych. Układ melioracyjny powiązany ściśle z rzeką Notecią pełni funkcje nawadniająco-odwadniające tej części doliny Noteci, która znajduje się w obrębie gminy. Największe kanały melioracyjne to:

- Kanał Rzęcinka to kanał melioracyjny o funkcji odwadniającej oraz ekstensywnego nawadniania wodami z własnej zlewni. Kanał wyposażony jest w szereg zastawek melioracyjnych umożliwiających piętrzenie wody w jego korycie.
- Kanał Winniczek to kanał melioracyjny płynący z północy na południe, służący wyłącznie intensywnemu odwadnianiu terenów zmeliorowanych. Stanowi on połączenie zlewni kanału Rzęcinka z rzeką Stara Noteć.
- Kanał Czajka to kanał przebiegający pomiędzy kanałem Rzęcinka i rzeką Stara Noteć, do której uchodzi na wysokości osady Błotno. Odwadnia teren pomiędzy ww. ciekami. W przypadku

wysokich stanów wody część wody z kanału kierowana jest do pompowni melioracyjnej „Gościmiec”.

- Kanał Opaskowy to rowy opaskowe do IV biegnące wzdłuż wałów przeciwpowodziowych rzeki Noteci. Podstawową funkcją kanału jest przejmowanie i odprowadzanie wód przesiąkowych z koryta rzeki Noteci.
- Kanał Pulsa (Rana) to prawobrzeżny dopływ rzeki Noteci, początek bierze na zboczu wysoczyzny w wąwozie śródleśnym położonym na północ od Starego Kurowa. Kanał ten doprowadza do Noteci wody spływające z wysoczyzny i stanowi drenaż północnej części doliny rzeki. Pełni funkcję cieku odwadniająco-nawadniającego oraz stanowi zaopatrzenie w wodę stawów hodowlanych.
- Kanał Doprowadzalnik-Klesno prowadzi wody od miejscowości Głębołek w kierunku zachodnim do połączenia z kanałem Pulsa poniżej Starego Kurowa. Podstawową funkcją kanału jest rozprowadzenie wody dostarczanej w obszar pradoliny za pomocą przepompowni melioracyjnej „Kleśno” w Głębołku. Nadmiar wody z doprowadzalnika przekazywany jest dalej do kanału Pulsa do nawodnień użytków rolnych leżących w jego zlewni.
- Kanał Równoleżnik to kanał melioracyjny przebiegający równolegle do kanału Doprowadzalnik-Klesno, z którym posiada połączenie w miejscowości Błotnica.

Kanały melioracyjne, co do zasady znajdują się w strefie otwartej SO gdzie nie przewiduje się zabudowy kubaturowej, a profil funkcjonalny strefy przewiduje m.in. tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren infrastruktury technicznej.

4.3.d tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,

Zgodnie z danymi zamieszczonymi w ramach Systemu Ochrony Przeciwoświsowej, na terenie gminy nie występują osuwiska ani tereny zagrożone ruchami masowymi.

Natomiast na arkuszach map geośrodowiskowych w obrębie Gminy Stare Kurowo wskazano obszary predysponowane do występowania ruchów masowych. Obszary te znajdują się w części północnej gminy. W większości pozostają w strefie otwartej wskazanej w POG.

4.3.e strefy ochronne ujęć wody,

Na terenie gminy funkcjonuje pięć ujęć wody dla których ustanowiono strefy bezpośredniej ochrony. Strefy znajdują się na terenie miejscowości Stare Kurowo w gminie Stare Kurowo. Lokalizacja stref: działki o nr ewid. 301/2 i 308/12 - dwie, 908/11, obręb Stare Kurowo i 68 obręb Pławin. Wymiary stref:

- a) - 20,00 x 20,00 m (działka o nr ewid. 308/12, obręb Stare Kurowo, studnia nr SW1)

- b) - 20,00 x 20,00 m (działka o nr ewid. 301/2, obręb Stare Kurowo, studnia nr SW2),
 - c) - 6,00x7,00 m (działka o nr ewid. 308/12, obręb Stare Kurowo, studnia SW0),
 - d) - 10,00 x 12,00 m (działka o nr ewid. 908/11, obręb Stare Kurowo, studnia ul. Słoneczna),
 - e) - 4,00 x 4,00 m (działka o nr ewid. 68, obręb Pławin, studnia),
- a) Studnia a) wraz z bezpośrednią strefą ochrony objęty jest strefą 6SP (strefa gospodarcza). W profilu podstawowym dla tej strefy wyszczególniono m.in. teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej.
 - b) Studnia b) wraz z bezpośrednią strefą ochrony objęty jest strefą 4SO (strefa otwarta). W profilu podstawowym dla tej strefy wyszczególniono teren zieleni naturalnej, teren infrastruktury technicznej.
 - c) Studnia c) i d) wraz z bezpośrednią strefą ochrony objęty jest w strefą 7SJ (strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). W profilu podstawowym dla tej strefy wyszczególniono m.in. teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej.
 - d) Studnia e) wraz z bezpośrednią strefą ochrony objęta jest strefą 3SO. W profilu podstawowym dla tej strefy wyszczególniono, teren infrastruktury technicznej.

Na etapie sporządzania planu miejscowego dla obszarów ww. ujęć wody wraz z ich strefą ochrony bezpośredniej zostaną wskazane tereny o odpowiedniej klasie przeznaczenia terenu.

4.3.f obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,

W granicach gminy nie zostały wyznaczone strefy ochronne wód śródlądowych.

4.3.g tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,

W granicach gminy nie ma terenów górniczych ani obszarów górniczych.

4.3.h udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,

Na terenie gminy zlokalizowane jest jedno złożo piasku kwarcowego niezawodnionego (piaski kwarcowe do produkcji cegły wapienno-piaskowej). Ma ono powierzchnię 6,55 ha. Geologiczne zasoby bilansowe złoża wynoszą 579 tys. m³. Wydobycie odbywało się metodami odkrywkowymi. Jego eksploatacja zakończyła się 31 grudnia 2008 r. W obrębie tego złoża została wyznaczona strefa planistyczna 1SG (strefa górnictwa), co powinno zabezpieczyć to złożo i w przyszłości wznowić eksploatację, o ile będzie to uzasadnione.

W obrębie gminy znajduje się również Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 127 Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie oraz GZWP nr 138 Pradolina Toruń-Eberswalde.

Ponadto, zgodnie z wnioskiem ORLEN S.A. teren gminy częściowo obejmuje koncesja nr 69/98/Ł z dnia 14.09.2016 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobycia ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Gorzów Wielkopolski – Międzychód” ważna do 14.09.2046.

4.3.i obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,

Nie dotyczy.

4.3.j zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,

W gminie obowiązuje Gminna Ewidencja Zabytków w której znajduje się 241 obiektów – zostały uwidocznione na załączniku graficznym do niniejszego uzasadnienia. 6 obiektów na terenie gminy wpisanych jest do rejestru zabytków i dotyczy to wyłącznie kościołów tj.:

- Kościół filialny p.w. Św. Michała Archanioła wraz z otoczeniem w Błotnicy;
- Kościół filialny p.w. św. Barbary wraz z otoczeniem w Głębocku;
- Kościół filialny p.w. Narodzenia Najświętszej MP wraz z otoczeniem w Łącznicy
- Dawny kościół ewangelicki, ob.. Rzymskokatolicki kościół filialny p.w. MB Szkaplerznej wraz z otoczeniem w Nowym Kurowie;
- Kościół filialny p.w. MB Nieustającej Pomocy wraz z otoczeniem w Pławinie;
- Kościół parafialny p.w. św. Piotra i Pawła w Starym Kurowie;

W GEZ wpisanych jest również 17 nieczynnych już cmentarzy ewangelickich zlokalizowanych w Starym Kurowie, Głębocku, Kawkach, Łącznicy, Łęgowie, Nowym Kurowie, Pławinie, Przynotecku i Rokitnie.

Prawna ochrona ww. obiektów obecnie jest zapewniona poprzez ujęcie kilku z nich w rejestrze zabytków. Pozostałe obiekty ewidencyjne, w myśl obowiązujących przepisów będą mogły być objęte formą ochrony jak ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopiero po ich uchwaleniu. Jakiegokolwiek działania inwestycyjne w obrębie tych obiektów będą wymagały odpowiednich uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4.3.k obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,

W granicach gminy nie ma pomników zagłady.

4.3.l tereny zamknięte i ich strefy ochronne,

Na obszarze gminy tereny zamknięte to tereny kolejowe (linia kolejowa nr 203) ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. W POG tereny te w całości są objęte strefą komunikacyjną 1SK.

4.3.m obszary ograniczonego użytkowania,

W granicach gminy nie ma ustanowionych obszarów ograniczonego użytkowania wyznaczonych na podstawie art. 135 ustawy prawo ochrony środowiska.

Dla terenów przylegających do istniejącej linii kolejowej (strefa planistyczna 1SK), gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych ustalono strefy, w których nie przewiduje się nowej zabudowy mieszkaniowej tj. strefę otwartą, usługową lub gospodarczą.

W bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego cmentarza w Starym Kurowie, w obrębie strefy ochrony sanitarnej 50 m, gdzie przepisy nie dopuszczają realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, dla terenów niezabudowanych wyznaczono strefę otwartą 3SO. Wyznaczono tam także strefę 1SI dla istniejącej oczyszczalni ścieków. W tych strefach profil funkcjonalny nie przewiduje terenów zabudowy mieszkaniowej. Natomiast od strony północno-wschodniej, tam gdzie jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa został wyznaczony OUZ oraz wyznaczono strefę z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 71SJ. W obrębie tej strefy, która znajduje się w 50 m strefie ochrony sanitarnej cmentarza wszystkie działki są już zabudowane, a zwraca się uwagę, że w profilu funkcjonalnym tej strefy prócz terenów zabudowy mieszkaniowej są również terenu usług czy zieleni urządzonej co zostanie uściślone na etapie sporządzania planu miejscowego dla tego obszaru. W strefie sanitarnej 150 m od cmentarza na północny-wschód od cmentarza ustalono strefę z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 71SJ, gdzie są tereny dla lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. Tereny te są uzbrojone w sieć wodociągową.

4.3.n obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,

W granicach gminy nie ma wskazanych obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

4.3.o obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,

Uchwałą NR VIII.53.2024 z dnia 30 października 2024 r. Rada Gminy Stare Kurowo wyznaczyła obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji Gminy Stare Kurowo.

Obszar zdegradowany został wskazany tam, gdzie w wyniku przeprowadzonej analizy w gminie stwierdzono wysokie natężenie zjawisk kryzysowych zarówno w sferze społecznej, jak i pozaspołecznej. Obejmuje on miejscowości Błotnica, Głębołek, Łącznica, Pławin, Przynotecko, Stare Kurowo zgodnie z poniższym rysunkiem.

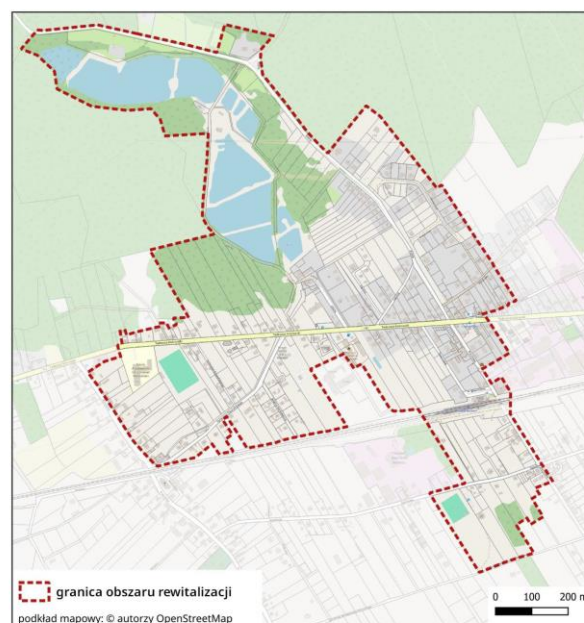
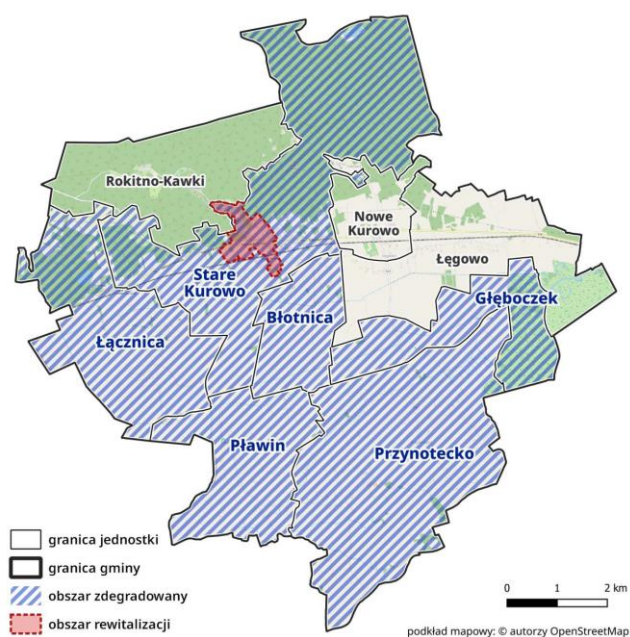


Natomiast obszar rewitalizacji zgodnie z ustawą o rewitalizacji, jest to „obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, o których mowa art. 9 ust.1, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację, wyznacza się jako obszar rewitalizacji”. Obszar ten nie może być większy niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkały przez więcej niż 30% liczby mieszkańców gminy.

Obszar rewitalizacji może być podzielony na podobszary, w tym podobszary nieposiadające ze sobą wspólnych granic.

Mając na uwadze powyższe obszar rewitalizacji w gminie został wskazany w obrębie miejscowości Stare Kurowo i obejmuje powierzchnię 0,94 km² (1,2% powierzchni gminy) oraz jest zamieszkały przez 681 osób (17,3% mieszkańców gminy). Wskazany obszar stanowi funkcjonalne centrum gminy oraz pełni funkcje administracyjne, handlowo-usługowe oraz kulturowe dla mieszkańców całej gminy jak i turystów. Ponadto charakteryzuje się wysokim potencjałem dla lokalizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Na obszarze rewitalizacji znajdują się m.in. Urząd Gminy Stare Kurowo, jednostki organizacyjne gminy (np. Szkoła podstawowa im. Czesława Wilińskiego, Gminny Ośrodek Kultury), Ochotnicza Straż Pożarna, stacja kolejowa Stare Kurowo, kompleks rekreacyjny w Starym Kurowie przy ul. Leśnej, boiska orlik, punkty użyteczności usługowej, zabudowa mieszkaniowa, tereny zalesione oraz zbiorniki wodne zlokalizowane w północno-zachodniej części obszaru rewitalizacji.

Lokalizacja obszaru wskazana jest na poniższych mapach.



W POG w obrębie obszaru rewitalizacji wyznaczono m.in. strefę planistyczną 7SJ, 43SJ, 66SJ, 67SJ (z zabudową mieszkaniową jednorodziną), 7SW, 11-12W (z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), 6SU, 8SU (strefa usługowa), 1-2SN i 4SN (strefa zieleni i rekreacji), 6SP (strefa gospodarcza) oraz strefę otwartą 1SO, 3SO, 4SO, 8SO. Profile funkcjonalne tych stref oraz ustalone gminne standardy urbanistyczne pozwolą realizować w przyszłości działania rewitalizacyjne w oparciu o decyzje WZ lub ULICP lub zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o ile zostanie on dla tego obszaru uchwalony.

4.3.p obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Nie dotyczy.

4.3.q grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,

Jak wynika z wniosku złożonego do POG przez Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi na terenie Gminy Stare Kurowo nie występują gleby należące do klas bonitacyjnych I-III.

Z danych Starostwa Powiatowego w Strzelcach Krajeńskich wynika, że na terenie gminy występują łąki i pastwiska klasy bonitacyjnej III o łącznej powierzchni 134ha głównie w południowej części gminy. Znajdują się one w strefie otwartej SO.

Grunty leśne podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Wszystkie lasy (grunty o użytku Ls) na terenie gminy co do zasady są objęte strefą otwartą SO, która w profilu podstawowym ma

wskazany m.in. teren lasu. Pojedyncze grunty leśne mogą znajdować się w innych strefach planistycznych. Zgodnie z Rozporządzeniem wszystkie strefy planistyczne posiadają w swoich profilach podstawowych lub dodatkowych teren lasu.

4.3.r zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

W granicach gminy nie ma zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

4.3.s obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;

Nie dotyczy.

4.4. rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;

Infrastruktura społeczna

Na terenie gminy utrzymuje się obiekty infrastruktury społecznej. Ponadto zapewnia się rezerwy przestrzenne dla rozwoju infrastruktury społecznej dla mieszkańców jak i turystów do skonkretyzowania w ustaleniach planów miejscowych bądź w wybranych lokalizacjach.

Standardy wyposażenia:

- szkolnictwa początkowego z przedszkolem i szkołą podstawową:
 - Szkoła podstawowa im. Czesława Wilińskiego w Starym Kurowie /84SJ/,
 - Przedszkole Chatka Puchatka w Starym Kurowie /7SJ/:
 - Szkoła Podstawowa w Nowym Kurowie /1SU/:
 - Gminny Zespół Oświaty w Starym Kurowie - /84SJ/
- usług zdrowia z obiektami świadczącymi podstawową opiekę zdrowotną – Ośrodek zdrowia w Starym Kurowie /71SJ/, punkt apteczny w Starym Kurowie /7SJ/
- usług kultury z obiektami Gminnego Domu Kultury w Starym Kurowie /6SU/, Gminnej Biblioteki Publicznej w Starym Kurowie /6SU/, obiektami kultu religijnego wraz z zielenią towarzyszącą.
- obsługi ogólnej ludności jak: administracji szczebla gminnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego (Ochotnicze Straże Pożarne Stare Kurowo, Pławin, Przynotecko, Łęgowo, Błotnica), łączności (urząd pocztowy w Starym Kurowie), jednostki obsługi bankowej (placówka Lubusko Wielkopolskiego Banku Spółdzielczego w Starym Kurowie),

- sportu, rekreacji i zieleni w formie boisk sportowych (z uzupełniającym wykorzystaniem obiektów i urządzeń szkolnictwa), ścieżek spacerowych, rowerowych, placów zabaw, terenów zielonych.
- cmentarz w Starym Kurowie (1SC).

Infrastruktura transportowa i techniczna

Układ drogowo-uliczny i obiekty towarzyszące:

- układ drogowy to drogi wojewódzkie nr 154 i 156 oraz drogi powiatowe zapewniające główne powiązania i drogi gminne pełniące funkcje uzupełniające
- urządzenia obsługi motoryzacji - jednostki obsługi transportu i motoryzacji, z uwzględnieniem istniejących warsztatów samochodowych w miejscowościach oraz nowych w obszarach wskazanych do sporządzenia w miejscowościach Łącznica, Stare Kurowo, Nowe Kurowo na południe od drogi nr 156,
- ścieżki rowerowe.

Transport kolejowy

Istniejącej linia kolejowa nr 203 relacji Berlin - Piła - Gdańsk - (Gorzów - Drezdenko - Krzyż) linia pierwszorzędna główna. Nie przewiduje się lokowania obiektów wykraczających poza obrys obecnie użytkowanych terenów (tereny trakcji i dworca w Starym Kurowie).

Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych wzdłuż terenu linii kolejowej obowiązują warunki określone w przepisach odrębnych.

Drogi wodne

Rzeka Noteć jest drogą wodną II klasy z modernizacją i zapewnieniem warunków dla żeglugi. Cała dolna Noteć od Nakła do ujścia Warty jest elementem międzynarodowej drogi wodnej E70.

Zaopatrzenie w wodę

Utrzymuje się istniejące systemy zaopatrzenia w wodę z istniejącymi ujęciami wody (studnie) w Starym Kurowie.

Odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód deszczowych

Przewiduje się rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej z oczyszczalnią ścieków w Starym Kurowie z przepompowniami, punktami zlewnymi i siecią kolektorów głównych tłocznych oraz grawitacyjnych, również w zakresie włączenia gminy Zwierzyn.

Zaopatrzenie w energię

1) elektroenergetyka:

- utrzymanie linii 110kV w istniejących korytarzach technicznych,
 - zaopatrzenie z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV liniami średniego i niskiego napięcia, zasilanych ze stacji elektroenergetycznych 110/15kV umieszczonych poza obszarem gminy (w obszarze miasta Drezdenko i Strzelce Krajeńskie),
- 2) lokalizacja OZE na obszarze gminy z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań i ograniczeń wynikających z obowiązujących form ochrony przyrody.

Zaopatrzenie w gaz

Gmina jest zaopatrywana w gaz ziemny istniejącym gazociągiem systemu krajowego relacji Barlinek-Strzelce Krajeńskie-Drezdenko poprzez stację redukcyjną I-go stopnia w Starym Kurowie w lokalizacji wyznaczonej w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków.

4.5 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Uchwałą nr VI/66/24 z dnia 28 października 2024 r. Sejmik Województwa Lubuskiego przyjął Audyt krajobrazowy województwa lubuskiego. Zgodnie z tym dokumentem krajobrazy priorytetowe na terenie gminy to:

- Łąki w dolinie Noteci (ID 1293)

Wytyczne do gminnych aktów planistycznych dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania i użytkowania terenu:

1. Zachowanie trwałych użytków zielonych poprzez przywrócenie lub utrzymanie ekstensywnej gospodarki rolnej.
2. Niedopuszczanie do zmiany trwałych użytków zielonych na grunty orne, przekształcania na tereny pod zabudowę i zalesiania.
3. Nowe budownictwo zaleca się wprowadzać jako uzupełnienie luk w skupionej zabudowie istniejących wsi.
4. Nowe budownictwo na obszarze rozproszonej zabudowy wiejskiej zaleca ograniczyć się do terenów przy istniejących drogach, w miejscach, gdzie wcześniej taka zabudowa się znajdowała.
5. Zaleca się ochronę i uczytelnienie nieczynnych cmentarzy w krajobrazie m.in. poprzez pielęgnację drzewostanów i pozostałości nagrobków.
6. Zachowanie zadrzewień śródpolnych oraz alei drzew i krzewów wzdłuż dróg.
7. W przypadku wprowadzania nowej zabudowy, zaleca się zachowanie istniejącej linii zabudowy, o maksymalnej wysokości dwóch kondygnacji (druga kondygnacja w dachu),

dachy dwuspadowe lub naczółkowe, pokrycie dachów i elewacje w kolorach stonowanych – neutralnych (zalecane odcienie biełego lub szarego).

8. Zaleca stosowanie materiałów i konstrukcji budowlanych oraz elementów zdobniczych z uwzględnieniem tradycyjnych.

- Dolina Noteci (ID 1295)

Wytyczne do gminnych aktów planistycznych dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania i użytkowania terenu:

1. Zaleca się dążenie do zachowania dotychczasowego przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu; dopuszcza się odstępstwa od przedmiotowego zalecania na obszarach zurbanizowanych.
2. Zaleca się dążenie do zachowania naturalnego charakteru rzeki Noteć i pasa zieleni przybrzeżnej z roślinnością szuwarową, krzewiastą i drzewiastą, tworzącego strefę buforową.
3. Niedopuszczanie do przekształcania trwałych użytków zielonych, wprowadzania zabudowy lub zagospodarowania na inne cele.
4. Zaleca się utrzymanie ekstensywnego użytkowania rolnego trwałych użytków zielonych na terenach wiejskich.
5. Kształtowanie stref buforowych w formie naturalnych pasów roślinności wokół mokradeł i wzdłuż cieków.
6. Ochrona zadrzewień przydrożnych i nadwodnych.

- Lasy Puszczy Drawskiej (ID 1395)

Wytyczne do gminnych aktów planistycznych dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania i użytkowania terenu dot. Gminy Stare Kurowo:

1. Zachowanie terenów otwartych w strukturze przestrzennej lasu; wyłączenie z zabudowy.
2. Zaleca się nielocalizowanie nowej zabudowy związanej z trwałą wycinką lasu i odlesieniem gruntów w celu zapobiegania fragmentacji siedlisk leśnych, z wyłączeniem budowy obiektów i urządzeń służących celom gospodarki leśnej, ochronie przyrody, ochronie przeciwpożarowej oraz ochronie przeciwpowodziowej.
3. W miejscowościach [...] i Rokitno nową zabudowę zaleca się ograniczyć do obszaru zwartej zabudowy wsi.

Wszystkie powyższe rekomendacje i wnioski zostały uwzględnione przy sporządzaniu POG.

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

Jak wynika ze sporządzonego na potrzeby POG Opracowania ekofizjograficznego rozwój Gminy Stare Kurowo powinien opierać się na uwarunkowaniach oraz zasobach przyrodniczych występujących na jej terenach. Obszar gminy cechuje się cennymi walorami środowiska przyrodniczego. W związku z tym przyszłe działania na terenie gminy powinny dążyć do zachowania terenów w stanie nie pogorszonym.

Tereny preferowane do rozwoju funkcji przyrodniczej

Cała południowa część gminy, aż do linii kolejowej, wchodzi w skład obszaru sieci Natura 2000 PLB080002 „Dolina Dolnej Noteci”. Całkowicie w jej granicach znajdują się także tereny wchodzące w skład obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Dolnej Warty i Noteci”. Jest to obszar specjalnej ochrony ptaków utworzony w celu ochrony populacji dziko występujących ptaków. Na obszarach sieci Natura 2000. Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, na terenie obszarów Natura 2000, zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub
- wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub
- pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Północna część gminy objęta jest ochroną w ramach sieci Natura 2000, w postaci dwóch obszarów: PLH320046 „Uroczyska Puszczy Drawskiej” i PLB320016 „Lasy Puszczy nad Drawą”, oraz obszaru chronionego krajobrazu „Puszcza Drawska”. Zasięg PLB320016 „Lasy Puszczy nad Drawą” sięga północnej części Starego Kurowa, obejmuje miejscowość Smolarz, a we wschodniej części gminy opiera się o drogę wojewódzką nr 156. Granice PLH320046 „Uroczyska Puszczy Drawskiej”, na terenie gminy, całkowicie mieszczą się w zasięgu obszaru PLB320016 „Lasy Puszczy nad Drawą”. Chronione są siedliska leśne związane z Puszczą Drawską oraz miejsca bytowania dzikich populacji ptaków. Dla tych obszarów obowiązują zakazy zgodne z zapisami ustawy o ochronie przyrody.

Zasięg obszaru chronionego krajobrazu „Puszcza Drawska” sięga drogi wojewódzkiej nr 156 w zachodniej części gminy i przebiega na północ od Starego Kurowa w części środkowej. Celem jego powołania jest czynna ochrona ekosystemów obszaru, realizowana w ramach racjonalnej gospodarki

rolnej, leśnej i rybackiej, polega na zachowaniu różnorodności biologicznej siedlisk przyrodniczych kompleksów leśnych Równiny Drawskiej. W związku z tym na terenie obszaru zakazuje się:

- zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (nie dotyczy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego);
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu (nie obowiązuje na terenach, na których udokumentowano złoża kopalin);
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka (nie obowiązuje na terenach, na których udokumentowano złoża kopalin);
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.

Tereny preferowane do rozwoju funkcji rolniczej

Tereny preferowane do rozwoju funkcji rolniczej związane są z ich kompleksem przydatności rolniczej. Gleby o wysokiej przydatności rolniczej występują we wschodniej części gminy, na północ od drogi wojewódzkiej nr 156. Jest to jednak teren wchodzący w skład obszaru Natura 2000 PLB320016 „Lasy Puszczy nad Drawą”. Podobna sytuacja dotyczy gruntów na północ od miejscowości Łącznica. Występują tam gleby o dużej przydatności rolniczej, jednak teren ten wchodzi w skład obszaru chronionego krajobrazu „Puszcza Drawska”. Gleby orne o dużej przydatności rolniczej zlokalizowane są także na północ oraz północny-zachód od Nowego Kurowa. Teren ten nie jest objęty ochroną, co zmniejsza ograniczenia związane z jego zagospodarowaniem oraz użytkowaniem.

Tereny preferowane do lokalizacji funkcji mieszkaniowej oraz usługowej

Preferowaną lokalizacją terenów o funkcji mieszkaniowej i usługowej jest centralna część gminy w otoczeniu drogi wojewódzkiej nr 156. Obszar ten obejmuje tereny w dużym stopniu zurbanizowane. Ponadto jest to teren nieobjęty obszarowymi formami ochrony przyrody, co wiąże się z mniejszymi restrykcjami dotyczącymi użytkowania terenu.

Tereny preferowane do lokalizacji funkcji produkcyjnej lub magazynowej

Preferowaną lokalizacją terenów produkcyjnych oraz magazynowych jest środkowa część gminy, nie objęta obszarowymi formami ochrony przyrody. Ogranicza do zakazy, których należy przestrzegać podczas wykorzystywania terenu. Ponadto posiada ona dostęp do drogi poziomu wojewódzkiego oraz linii kolejowej. Jest to także obszar w największym stopniu zaludniony oraz posiadający dostęp do infrastruktury sieciowej.

Wszystkie powyższe uwarunkowania oraz postulaty zostały uwzględnione w POG.

4.7 zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie:

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się według wzoru określonego w § 3 ust.

2 Rozporządzenia:

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

gdzie:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – prognozowana liczba mieszkańców gminy, wyznaczona na podstawie danych statystycznych, powiększona o 5%,

PUM_0 – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie, zgodna z najnowszymi danymi statystycznymi,

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

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca (P_{20}) oblicza się zgodnie z jednym z poniższych wzorów:

$$P_{20} = 3 P_0 - 2 P_{-10}, \text{ lub } P_{20} = 2 P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

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

P_{-10} – powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca, zgodna z danymi sprzed 10 lat,

P_{-20} – powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca, zgodna z danymi sprzed 20 lat.

W przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca (P_{20}) obliczona według powyższych wzorów jest mniejsza niż aktualna powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca (P_0), przyjmuje się wartość P_0 jako prognozowaną powierzchnię użytkową na jednego mieszkańca. Ponadto, gdy wartość P_{20} jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca,

przyjmuje się wartość 40 m² jako minimalną prognozowaną powierzchnię użytkową na jednego mieszkańca.

Zapotrzebowanie na mieszkania będzie analizowane z uwzględnieniem potrzeb aktualnych mieszkańców związanych z rosnącym standardem mieszkań, przejawiającym się w zwiększonej powierzchni użytkowej przypadającej na jedną osobę oraz potrzeb przyszłych mieszkańców, które będą wynikały ze zmian w strukturze demograficznej. Analiza sytuacji demograficznej w każdej gminie opierać się będzie na danych dostarczanych przez statystyki publiczne.

W wyniku obliczeń otrzymamy liczbę mieszkańców, dla której należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe z uwagi na procesy demograficzne i zmianę standardu mieszkaniowego.

Obliczenie wskaźnika

Zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w projekcie rozporządzenia wyraża się w liczbie mieszkańców. Prognozowana liczba mieszkańców gminy (M_{20}), wyznaczona została na podstawie danych statystycznych (zgodnie z *Prognozą ludności na lata 2023-2060* opublikowaną przez Główny Urząd Statystyczny), tj. prognozowana liczba ludności Gminy Stare Kurowo w roku 2043 wynosi 2 666 osób, powiększona o 5% wynosi 2 799 osób.

Aktualna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM_0) dla Gminy Stare Kurowo w roku 2023 (zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego – Bank Danych Lokalnych) wyniosła 112 795 m².

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań przypadająca na 1 mieszkańca (P_{20}) obliczona została zgodnie ze wzorem w oparciu o poniższe założenia:

- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (P_0) wynosi 28,8 m²,
- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem (P_{-10}), z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 24,4 m²,

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań przypadająca na 1 mieszkańca (P_{20}) obliczona wzorem $P_{20} = 3 P_0 - 2 P_{-10}$, dla Gminy Stare Kurowo wynosi **37,6 m²/os.**

Ponieważ wartość prognozowanego wskaźnika wynosi mniej niż 40 m²/os., przyjmuje się wartość 40 m²/os.

Zmienna	Wartość	Jednostka
M ₂₀	2 799	osób
PUM ₀	112 795	m ²
P ₀	28,8	m ²
P ₋₁₀	24,4	m ²
P ₂₀	37,6	m ² /os.
P ₂₀ do obliczeń	40,0	m ² /os.
ZAP	-21	osób

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową:

$$ZAP = 2\,799 - \frac{112\,795}{40} = -21 \text{ os.}$$

W przypadku gdy zapotrzebowanie obliczone zgodnie z powyższym wzorem wynosi mniej niż 500 – dla gmin, w których aktualna liczba mieszkańców wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000) jak w przypadku Gminy stare Kurowo przyjmuje się, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi 500 mieszkańców.

Zatem:

$$ZAP = 500 \text{ os.}$$

Analizując potrzeby mieszkańców związanych z rosnącym standardem mieszkań w perspektywie 20 lat należy uwzględnić nowe mieszkania dla 500 osób.

5. Załącznik nr 1

Część graficzna do uzasadnienia stanowi prezentację graficzną treści wymienionych w art. 13h ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

6. Załącznik nr 2

Załącznik nr 2 do uzasadnienia zawiera wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref planistycznych.