



PLAN OGÓLNY GMINY PARCHOWO

UZASADNIENIE

Autor: mgr inż. arch. Małgorzata Ossowska

Data: Sierpień 2026 r.

Spis treści

Spis treści.....	1
1. Podstawa Prawna.....	2
2. Przedmiot opracowania.....	3
2.1 Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego.....	3
2.2 Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego.....	4
3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy.....	5
4. Zapotrzebowanie na nową zabudowę i chłonność terenów niezabudowanych.....	7
4.1 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.....	7
4.2 Chłonność terenów niezabudowanych.....	8
4.3 Wyznaczanie stref wielofunkcyjnych w kontekście zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.....	11
5. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy.....	11
6. Przyczyny ustalenia stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych.....	14
6.1 Charakterystyka ustalonych gminnych standardów urbanistycznych.....	16
1) Strefy przeznaczone pod zabudowę.....	16
a) Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.....	16
b) Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.....	16
c) Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.....	16
d) Strefa usługowa.....	17
e) Strefa gospodarcza.....	17
f) Strefa produkcji rolniczej.....	18
2) Strefy ograniczonego zainwestowania.....	19
a) Strefa zieleni i rekreacji.....	19
b) Strefa otwarta.....	21
3) Strefy specjalne.....	21
6.2 Ustalenia dotyczące terenów odnawialnych źródeł energii.....	21

Część graficzna - załączniki:

- 1) rysunek nr 1 – uwarunkowania rozwoju w skali 1:25 000
- 2) rysunek nr 2 – uwarunkowania rozwoju oraz ustalenia planu ogólnego w skali 1:25 000
- 3) rysunek nr 3 – ustalenia planu ogólnego w skali 1:25 000
- 4) rysunek nr 4 – obszary uzupełnienia zabudowy w skali 1:25 000

1. Podstawa Prawna

Projekt planu ogólnego opracowany został w oparciu o uchwałę Nr XLVI.417.2024 z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Parchowo. Projekt planu obejmuje obszar całej gminy Parchowo.

Plan ogólny gminy Parchowo, zwany dalej „Planem” sporządzono na podstawie przepisów ustawy o z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), zwanej dalej „Ustawą”, a także jej przepisów wykonawczych tj.:

- 1) rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), zwanego dalej „Rozporządzeniem POG”;
- 2) rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), zwanego dalej „Rozporządzeniem OUZ”;
- 3) rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1916 z późn. zm.).

2. Przedmiot opracowania

Zgodnie z artykułem 13h ust. 1 Ustawy, wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

2.1 Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego

Zgodnie art. 13h ust. 2 Ustawy, część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie:

- 1) *przyczyn 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; - opisano w rozdziale 6;*
- 2) *przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia; - opisano w rozdziale 5. niniejszego opracowania; w planie ogólnym nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej;*
- 3) *przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym; - opisano w rozdziale 6 niniejszego opracowania;*
- 4) *sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b; – opisano w rozdziale 3.*

2.2 Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego

Zgodnie z art. 13h ust. 3 Ustawy, część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

- 1) *danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1; (tj. lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, oraz lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy, obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz obszarów o których mowa w art. 13f ust. 7 pkt 4, (dot. ustalenia różnych regulacji dla różnych obszarów gminy, w tym objęcia standardami części obszarów gminy, określając w sposób jednoznaczny granice tych obszarów)), w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;*
- 2) *granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;*
- 3) *obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.*

Część graficzna z ww. elementami stanowi załącznik nr 1, 2 i 3 do niniejszego uzasadnienia.

3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy.

Na potrzebę sporządzenia Planu przeanalizowano uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy zgodnie z Art.13b Ustawy. W tabeli nr 1 przedstawiono wykaz analizowanych uwarunkowań wraz ze wskazaniem źródeł pozyskanych danych oraz sposób ich uwzględnienia w ustaleniach Planu.

Tabela nr 1.

LP.	PODSTAWA PRAWNA	UWARUNKOWANIE	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA	ŹRÓDŁA DANYCH
1	pkt. 1	politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	ustalenie stref planistycznych i standardów urbanistycznych umożliwiających realizację kierunków polityki przestrzennej gminy	Strategia Rozwoju Gminy Parchowo na lata 2023-2030
2	pkt. 2	ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	ustalenie stref planistycznych i standardów urbanistycznych umożliwiających realizację kierunków polityki przestrzennego zagospodarowania województwa	Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030 przyjętego uchwałą nr 1004/XXXIX/09 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 26 października 2009 r., Zarząd Województwa Pomorskiego;
3	pkt. 3 lit. a	formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	ustalenie strefy terenów otwartych, ustalenie strefy zieleni i rekreacji, dostosowanie wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej	Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody, PL.ZIPOP.1393, Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska
4	pkt. 3 lit. b	obszary szczególnego zagrożenia powodzią,	ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową, ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy	Obszary zagrożenia powodziowego, PL.ZIPGW.6454, Prezes Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie;
5	pkt. 3 lit. b	wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	nie występuje	Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT500), PL.PZGiK.8449, Starosta Bytowski;
6	pkt. 3 lit. c	obszary gruntów zmeliorowanych	nie występuje	Załącznik nr. 1. pisma Zarządu Zlewni w Gdańsku nr. GG.ZZI.0143.4.2025.MG;
7	pkt. 3 lit. d	tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	nie występuje	Baza danych Systemu Osłony Przeciwoświsowej, PL.ZIPGL.5067, Główny Geolog Kraju;
8	pkt. 3 lit. e	strefy ochronne ujęć wody	ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową, ograniczenie rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy, wyznaczenie strefy infrastrukturalnej	Załącznik nr. 1. pisma Zarządu Zlewni w Gdańsku nr. GG.ZZI.0143.4.2025.MG;
9	pkt. 3 lit. f	obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	nie występuje	Pismo Zarządu Zlewni w Gdańsku nr. GG.ZZI.0143.4.2025.MG;
10	pkt. 3 lit. g	tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	nie występuje	System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych MIDAS, PL.ZIPGL.326, Główny Geolog Kraju
11	pkt. 3 lit. h	udokumentowane złoża kopalin	ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową, ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy, ustalenie strefy górnictwa zgodnie z polityką przestrzenną gminy	System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych MIDAS, PL.ZIPGL.326, Główny Geolog Kraju
12	pkt. 3 lit. h	kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	nie występuje	Mapa Koncesji Na Poszukiwanie, Rozpoznawanie Oraz Wydobywanie Węglowodorów Oraz Podziemne Bezzbiornikowe Magazynowanie Substancji 1 Podziemne Składowanie Odpadów wg stanu na 30-11-2024 r., Ministerstwo Klimatu i Środowiska;
13	pkt. 3 lit. i	obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	nie występuje	Rejestr uzdrowisk - wg stanu na 2.10.2024 r., Rejestr obszarów ochrony uzdrowiskowej - wg stanu na 2.10.2024 r., Ministerstwo Zdrowia;
14	pkt. 3 lit. j	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 z późn. zm.), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	odpowiednie ukształtowanie stref planistycznych w celu zachowania lokalnych walorów krajobrazowych, wprowadzenie ograniczeń w wysokości zabudowy, ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy	Gminny Program Opieki nad Zabytkami Gminy Parchowo na lata 2023-2026 przyjętego uchwałą nr XXXVIII.329.2023 Rady Gminy Parchowo z dnia 17 marca 2023 r.
15	pkt. 3 lit. k	obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	nie występuje	Ustawa z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. 2015 poz. 2120);

16	pkt. 3 lit. l	tereny zamknięte i ich strefy ochronne	nie występuje	Decyzja Nr 190/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 19 grudnia 2024 r. zmieniająca decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej, Decyzja nr 25 Ministra Infrastruktury z dnia 23 grudnia 2024 r. zmieniająca decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe;
17	pkt. 3 lit. m	obszary ograniczonego użytkowania	nie występuje ¹	Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego
18	pkt. 3 lit. n	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	ustalenie profilu funkcjonalnego strefy planistycznej zgodnego z docelowym przeznaczeniem terenu i uwarunkowaniami przestrzennymi	Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT500), PL.PZGiK.8449, Starosta Bytowski; Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k), PL.PZGiK.336, Marszałek Województwa Pomorskiego;
19	pkt. 3 lit. o	obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	nie występuje ²	Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego
20	pkt. 3 lit. p	obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	nie występuje ³	Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego
21	pkt. 3 lit. q	zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	nie występuje	Informacja dotycząca zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej na terenie Województwa Pomorskiego (stan na 16.10.2023 r.), Pomorski Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej;
22	pkt. 3 lit. r	grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	nie występuje	Ewidencja gruntów i budynków (EGiB), PL.PZGiK.5141, Starosta Bytowski;
23	pkt. 3 lit. s	obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	nie występuje	Baza danych Sytemu Informacji Przestrzennej Administracji Morskiej (SIPAM), PL.ZIPGM.6686, Minister Infrastruktury;
24	pkt. 4	rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	odpowiednie ukształtowanie stref z zabudową, ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy	Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT500), PL.PZGiK.8449, Starosta Bytowski; Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k), PL.PZGiK.336, Marszałek Województwa Pomorskiego; Geodezyjna Ewidencja Sieci Uzbrojenia Terenu (GESUT), PL.PZGiK.5140, Starosta Bytowski Zbiór danych przestrzennych dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, PL.ZIPPZP.6957, Wójt Gminy Parchowo;
25	pkt. 5	rekommendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;	odpowiednie ukształtowanie stref planistycznych z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenów (z wyjątkiem terenów z istniejącymi zabudowaniami oraz ujętych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego)	Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Marszałkowskiego Województwa Pomorskiego (Uchwała nr 190/XVII/25 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 lipca 2025 roku w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa pomorskiego)
26	pkt. 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;	odpowiednie ukształtowanie stref planistycznych z zabudową, uwzględnienie wskazanych kierunków rozwoju turystyki i rekreacji, uwzględnienie proponowanego systemu osnowy ekologicznej ⁴	Opracowania ekofizjograficzne wykonane na potrzeby planu ogólnego gminy Parchowo.
27	pkt. 7	zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.	odpowiednia powierzchnia stref planistycznych z zabudową mieszkaniową i zagrodową	Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny;

1 Na dzień przystąpienia do sporządzania Planu nie ustanowiono obszaru ograniczonego użytkowania w granicach gminy Parchowo.

2 Na dzień przystąpienia do sporządzania Planu Rada Gminy Parchowo nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszarów zdegradowanych i rewitalizacji.

3 Na dzień przystąpienia do sporządzania Planu, nie ustanowiono obszarów cichych w aglomeracji ani obszarów cichych poza aglomeracją w granicach gminy Parchowo.

4 Szczegóły uwzględnionych wniosków i ustaleń znajdują się w rozdziale 8 opracowania ekofizjograficznego wykonanego na potrzeby planu ogólnego gminy Parchowo.

4. Zapotrzebowanie na nową zabudowę i chłonność terenów niezabudowanych

Tabela nr 2. Dane do obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę i chłonności terenów niezabudowanych.

LM	Liczba mieszkańców - 2023 r. [osób]	3 820
	Prognozowana liczba mieszkańców gminy (za 20 lat) w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną - 2043 r. [osób]	3 258
PUM ₀	Powierzchnia użytkowa wszystkich mieszkań w gminie – 2023 r. [m ²]	100 929
	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania [m ²]	101,9
P ₀	Powierzchnia użytkowa mieszkań na 1 mieszkańca – 2023 r. [m ²]	26,4
P ₋₁₀	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 – 2013 r. [m ²]	22,3
	Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie - 2023 r. [osób]	3,86

Dane: Bank Danych Lokalnych. Główny Urząd Statystyczny.

4.1 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie z § 3 Rozporządzenia POG, według wzoru:

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

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

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

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

Zgodnie z Rozporządzeniem POG wartość P_{20} oblicza się zgodnie z jednym z dwóch wzorów. Dla gminy Parchowo skorzystano z następującego wzoru:

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

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 udostępnionymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Zatem:

$$M_{20} = 3 \cdot 258 + 5\% = 4420,9$$

$$P_{20} = 3 \times 26,4 - 2 \times 22,3 = 34,6$$

W wyniku obliczeń stwierdzono, że prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań (P_{20}) wynosi 34,6 m² czyli mniej niż 40 m². W związku z powyższym, zgodnie z art. 8 Rozporządzenia POG przyjęto wartość normatywną 40 m² na mieszkańca. Zatem:

$$P_{20} = 40.$$

Zatem:

$$ZAP = 4420,9 - \frac{100 \cdot 929}{40} = 897,68$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi 897,68 mieszkańców.

4.2 Chłonność terenów niezabudowanych.

Chłonność terenów niezabudowanych została obliczona zgodnie § 3 Rozporządzenia POG.

W pierwszej kolejności obliczono powierzchnię terenów niezabudowanych na obszarach dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zwanych dalej „MPZP”, określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. W obowiązujących MPZP są to przeznaczenia umożliwiające realizację zabudowy:

- 1) mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 3) zagrodowej.

Ponieważ wszystkie obszary MPZP zostały zostały podzielone geodezyjnie lub treść MPZP ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej, zamiast powierzchni wyrażonej w [m²] wyrażona została w ilości działek budowlanych. Tabela poniżej przedstawia zestawienie tych powierzchni dla jednostek MPZP z odpowiednim przeznaczeniem terenu.

Tabela nr 3. Bilans terenów przeznaczonych do realizacji funkcji mieszkaniowej w ob. MPZP.

Numer MPZP	Symbol terenu	Powierzchnia [m2]	Liczba niezainwestowanych działek budowlanych
1	3UTL	1899,65	2
1 – łącznie		1899,65	2
2	11MN	1930,27	2
	12MN	2269,43	2
	17MN	757,37	1
	3MN	3631,9	3
	4MN	6597,65	5
	6MN+UR	2337,65	2
2 – łącznie		17524,27	15
5	TL1	19193,41	14
	TL2	9761,47	11
5 – łącznie		28954,88	25
6	1UTL	2055,83	2
	2UTL	5503,54	5
6 – łącznie		7559,37	7
8	MN-1	12429,55	5
	MN-2	4952,27	3
	MN-3	3029,14	1
	MN-5	2197,8	1
	MR-3	14227,23	5
8 – łącznie		36835,99	15
12	UTL	28506,15	21
12 – łącznie		28506,15	21
13	UT	27994,71	19
13 – łącznie		27994,71	19
14	01-UTL	2156,95	2
14 – łącznie		2156,95	2
16	1UTL	8687,46	7
	3UTL	18757,49	18
16 – łącznie		27444,95	25
17	1MN	5505,7	5
	2MN	3598,86	3
17 – łącznie		9104,56	8
18	2-ML	2060,86	2
	3-ML	1719,7	2
	4-ML	2334,23	3
	5-ML	1206,66	2
18 – łącznie		7321,45	9
22	01-ML	2352,8	2
	02-ML	3372,33	2
	06-ML	5682,85	4
	08-ML	22412,36	15
	11-ML	2904,71	2

	13-ML	10684,24	7	
	15-ML	9969,27	7	
22 – łącznie		57378,56	39	
Numer MPZP	Symbol terenu	Powierzchnia	Minimalna powierzchnia działki	Liczba niezainwestowanych działek (Powierzchnia / Minimalna powierzchnia działki)
23	1MN	18336,4	1000	18
	1MN/U	18873,23	1000	18
	2MN	9023,32	1000	9
	2MN/U	64825,49	1000	64
	3MN	52223,58	1000	52
	MN/US	80184,78	1000	80
23 – łącznie		243466,8		241
Suma całkowita		496148,29		428

1 - symbol terenu, który zgodnie z ustaleniami danego MPZP umożliwia realizację funkcji mieszkaniowej;

Powierzchnia terenów niezabudowanych wynosi 428 działek budowlanych.

Mając na uwadze art. 13d ust. 3 Ustawy stwierdzono, że obliczona w niniejszym opracowaniu chłonność jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Obliczenie chłonności wynikającej z pozostałych terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie wynikających z obowiązujących MPZP nie zmieniłoby tego wyniku, dlatego pominięto przeprowadzenie takich obliczeń.

Z uwagi na to, że w obowiązujących MPZP nie ustalono innych przeznaczeń umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej niż z klas:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 3) teren zabudowy zagrodowej;

przyjmuje się, że na 1 działkę budowlaną przypada 1 mieszkanie, czyli typowa w gminie Parchowo ilość dla tych rodzajów zabudowy.

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych użyto następującego wzoru:

$$\text{Powierzchnia terenów niezabudowanych} \times \text{Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie}$$

Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w gminie zgodnie z Tabelą nr 2 wynosi 3,86

zatem:

$$428 \times 3,86 = 1660,64$$

Chłonności terenów niezabudowanych wynosi 1660,64 osoby.

4.3 Wyznaczanie stref wielofunkcyjnych w kontekście zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, zgodnie z obliczeniami poniżej, stanowi 184,86% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP).

$$\frac{1660,64}{897,68} \times 100 \% = 184,85 \% > 130 \%$$

Ponieważ suma ta jest większa niż 130%, zgodnie z art. 13d ust. 3 Ustawy strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, tj.:

- 1) strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową;

wyznaczono jedynie na obszarach, dla których w obowiązujących MPZP określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej oraz nie wyznaczono się tych stref planistycznych w pozostałych obszarach.

5. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy

Obszar uzupełnienia zabudowy zwany dalej „OUZ” wyznaczono zgodnie z Rozporządzeniem OUZ. Wyznaczenie OUZ w Planie zostało podyktowane następującymi przesłankami:

- 1) konieczne jest racjonalne wykorzystanie terenów już zainwestowanych poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy;
- 2) znacząca część istniejącej zabudowy mieszkaniowej mieści się poza obszarami objętymi obowiązującymi MPZP;
- 3) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie nie pozwala na wyznaczenie w Planie stref planistycznych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej poza obowiązującymi MPZP i OUZ;
- 4) konieczna jest ochrona walorów ekonomicznych gminy poprzez minimalizację ryzyka obniżenia wartości nieruchomości i powstania roszczeń odszkodowawczych przy sporządzaniu przyszłych planów miejscowych;
- 5) wyznaczenie OUZ obejmuje głównie obszary zabudowane wraz z lukami w zabudowie, co nie generuje w gminie znaczącego ryzyka wystąpienia niepożądanego zagospodarowania.

Dane budynków, w tym ich rodzaj według Klasyfikacji Środków Trwałych, pozyskano z następujących baz danych, aktualnych na dzień przystąpienia do sporządzania Planu:

- 1) Ewidencja gruntów i budynków (EGIB), PL.PZGiK.5141;
- 2) Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT500), PL.PZGiK.8449;
- 3) Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k), PL.PZGiK.336.

W bazach danych, o których mowa w pkt 1 i 2, klasyfikację budynków oznaczono skrótami literowymi. Na potrzeby sporządzenia Planu dokonano konwersji tych symboli zgodnie z tabelą nr 4 poniżej.

Tabela nr 4. Klasyfikacja budynków na potrzeby wyznaczenia OUZ.

RODZAJ	Symbol KŚT	Nazwa KŚT
p	101	BUDYNKI PRZEMYSŁOWE
t	102	BUDYNKI TRANSPORTU I ŁĄCZNOŚCI
h	103	BUDYNKI HANDLOWO-USŁUGOWE
s	104	ZBIORNIKI, SILOS Y I BUDYNKI MAGAZYNOWE
b	105	BUDYNKI BIUROWE
z	106	BUDYNKI SZPITALI I INNE BUDYNKI OPIEKI ZDROWOTNEJ
k	107	BUDYNKI OŚWIATY, NAUKI I KULTURY ORAZ BUDYNKI SPORTOWE
g	108	BUDYNKI PRODUKCYJNE, USŁUGOWE I GOSPODARCZE DLA ROLNICTWA
i	109	POZOSTAŁE BUDYNKI NIEMIESZKALNE
m	110	BUDYNKI MIESZKALNE

Rozszerzanie i ograniczanie granic obszarów uzupełnienia zabudowy.

Ograniczanie granic OUZ posłużyło ochronie terenów przed zabudową wynikających z uwarunkowań, w szczególności:

- 1) terenów objętych formami ochrony przyrody i innych terenów cennych przyrodniczo wskazanych w opracowaniu ekofizjograficznym;
- 2) gruntów leśnych;
- 3) terenów wód powierzchniowych;
- 4) obszarów zagrożonych powodzią.

Granice OUZ rozszerzano w celu nadania im wielkości i kształtu umożliwiającego racjonalne realizowanie zabudowy.

Ponadto granice OUZ zostały ograniczane i rozszerzane w celu dostosowania granic obiektów z ewidencji gruntów i budynków oraz innych obiektów pochodzących ze zbiorów danych przestrzennych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej. W miejscach gdzie było to zasadne granice OUZ wyznaczano prostopadle lub równolegle do

granic ww. obiektów w tym np. granic działek budowlanych, granic użytków gruntowych, krawędzi dróg lub skarp.

Do wyznaczenia OUZ korzystano z narzędzia *Wtyczka APP 2* w wersji 2.0.5.

Zgodnie z Rozporządzeniem OUZ można dokonać rozszerzenia OUZ o obszar nie większy niż o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% \times (P_p - P_u)$$

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.

Łączna maksymalna powierzchnia powiększenia OUZ wynosi zatem:

$$P_p [m^2] = 25 \% \times (4850346.09 - 1848922.2) = 750355.97$$

W celu sprawdzenia spełnienia tego warunku wykonano różnice obszarów OUZ po rozszerzeniu i obszaru P_u . W ten sposób uzyskano obszar o jaki rozszerzono P_u . Jego powierzchnia nie przekroczyła obliczonego wskaźnika P_p - wskaźnik została maksymalnie wykorzystany, oznacza to że wyznaczone OUZ są zgodne z Rozporządzeniem OUZ.

Mapa przedstawiająca wyznaczone OUZ jak i obszary P_u stanowi załącznik nr 4 niniejszego opracowania.

6. Przyczyny ustalenia stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych

Gminne standardy urbanistyczne to zbiór wytycznych i zasad określających sposób zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy. Obejmują one gminny katalog stref planistycznych, który klasyfikuje różne obszary gminy pod kątem ich przeznaczenia. Zgodnie z Ustawą w wyniku klasyfikacji ustala się strefy planistyczne.

Obszar gminy podzielono w sposób rozłączny na wymienione poniżej rodzaje stref planistycznych. Dla ułatwienia czytelności niniejszego opracowania omawiane strefy podzielono na następujące kategorie:

- 1) Strefy przeznaczone pod zabudowę:
 - a) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
 - b) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
 - c) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
 - d) strefa usługowa,
 - e) strefa gospodarcza,
 - f) strefa produkcji rolniczej;
- 2) Strefy ograniczonego zainwestowania:
 - a) strefa zieleni i rekreacji,
 - b) strefa otwarta;
- 3) Strefy specjalne:
 - a) strefa infrastrukturalna,
 - b) strefa komunikacyjna,
 - c) strefa górnictwa,
 - d) strefa cmentarzy.
 - e)

Tabela poniżej przedstawia bilans wyznaczonych stref.

Tabela nr 5. Bilans stref planistycznych wyznaczonych w planie ogólnym.

Rodzaj strefy	Ilość	Suma powierzchni [ha]	Udział strefy w powierzchni gminy
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	8	2,9720	0,02%
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	204	260,0285	1,98%
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	200	156,0726	1,19%
strefa usługowa	39	62,2745	0,47%
strefa gospodarcza	15	80,2158	0,61%
strefa produkcji rolniczej	40	180,2800	1,37%
strefa zieleni i rekreacji	50	77,7678	0,59%
strefa otwarta	58	11078,3368	84,44%
strefa infrastrukturalna	45	86,6016	0,66%
strefa komunikacyjna	4	29,7343	0,23%
strefa górnictwa	15	1102,6448	8,40%
strefa cmentarzy	4	3,5107	0,03%

W strefach planistycznych dla stref przeznaczonych pod zabudowę określa się następujące parametry zabudowy:

- 1) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

W planie ogólnym gminy Parchowo nie wyznaczono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

6.1 Charakterystyka ustalonych gminnych standardów urbanistycznych.

W dalszej części opracowania przedstawiono główne założenia, którymi kierowano się przy ustalaniu gminnych standardów urbanistycznych. Obejmują one lokalizację stref planistycznych, dobór ich profili funkcjonalnych oraz parametry zabudowy, które zostały szczegółowo opisane w odniesieniu do każdego rodzaju strefy wraz z tabelarycznym zestawieniem parametrów.

1) Strefy przeznaczone pod zabudowę.

a) Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Strefą wielofunkcyjną z zabudową wielorodzinną ustalono jedynie na terenach z istniejącą zabudową o takiej funkcji na obszarach OUZ. Nie ustalono nowych stref o tym profilu. Dodatkowo w strefach określono tereny zabudowy jednorodzinnej.

Przyjęte parametry zabudowy określone zostały na podstawie analizy istniejącej zabudowy i uwarunkowań rozwoju przestrzennego.

b) Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową jednorodziną ustalono jedynie na terenach, dla których w obowiązujących MPZP określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, na obszarach OUZ oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej. Nie ustalono nowych stref o tym profilu. Są to głównie obszary wsi, kolonii, osad i przysiółków. Dodatkowo w wybranych strefach określono tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem lub ustaleniami obowiązujących MPZP. Strefą tą objęto również obszary dawnej zabudowy zagrodowej, które utraciły funkcje rolnicze.

Przyjęte parametry zabudowy określone zostały na podstawie ustaleń obowiązujących MPZP, uwarunkowań rozwoju przestrzennego, tradycyjnie istniejących założeń osadniczych oraz parametrów zagospodarowania i wskaźników urbanistycznych określonych w Planie ochrony dla Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi” przyjętego uchwałą nr 118/X/24 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 20 grudnia 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2025 r. Poz. 89), zwanym dalej: planem ochrony PKDS.

c) Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową ustalono jedynie na terenach, dla których w obowiązujących MPZP określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji zagrodowej, na obszarach OUZ oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji zagrodowej. Nie ustalono nowych stref o tym profilu. Są to głównie tereny siedlisk rolniczych, oraz fragmenty istniejących jednostek osadniczych. W związku z zapotrzebowaniem mieszkańców oraz potencjałem rozwoju

agroturystyki w profilu dodatkowym określono m. in. tereny usług.

Przyjęte parametry zabudowy określone zostały na podstawie ustaleń obowiązujących MPZP, uwarunkowań rozwoju przestrzennego, tradycyjnie istniejących założeń osadniczych oraz parametrów zagospodarowania i wskaźników urbanistycznych określonych w planie ochrony PKDS.

d) Strefa usługowa.

Strefy usługowe zostały ustalone przede wszystkim w oparciu o istniejące zagospodarowanie terenu. Nowe strefy usługowe powstały w odpowiedzi na potrzeby zgłaszane przez gminę, mieszkańców i inwestorów. Zlokalizowano je w granicach jednostek osadniczych lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie, aby zapewnić odpowiedni zasięg obsługi. Profile dodatkowe określono zgodnie z zapotrzebowaniem. Dla dużych powierzchniowo stref, w celu zapewnienia odpowiedniego zaplecza logistycznego, określono tereny składów i magazynów.

Przyjęte parametry zabudowy określone zostały na podstawie ustaleń obowiązujących MPZP, uwarunkowań rozwoju przestrzennego, tradycyjnie istniejących założeń osadniczych oraz parametrów zagospodarowania i wskaźników urbanistycznych określonych w planie ochrony PKDS.

e) Strefa gospodarcza.

Strefy gospodarcze zostały ustalone przede wszystkim w oparciu o istniejące zagospodarowanie terenu. Nowe strefy gospodarcze powstały w odpowiedzi na potrzeby zgłaszane przez gminę, mieszkańców i inwestorów. Kluczowym kryterium lokalizacji było zapewnienie dogodnych powiązań komunikacyjnych, w tym z drogą krajową nr 20. Wybrano tereny o najniższej wartości rolniczej (grunty klas V i VI), które tworzyły zwarte, płaskie obszary. Taka lokalizacja minimalizuje wpływ na cenne grunty rolne i ułatwia realizację inwestycji. Szczególną uwagę zwrócono na kształt i wielkość stref, aby umożliwić realizację różnorodnych inwestycji, jednocześnie minimalizując negatywny wpływ na krajobraz i środowisko przyrodnicze. Profile dodatkowe określono zgodnie z zapotrzebowaniem.

Przyjęte parametry zabudowy określone zostały na podstawie uwarunkowań rozwoju przestrzennego, tradycyjnie istniejących założeń osadniczych oraz parametrów zagospodarowania i wskaźników urbanistycznych określonych w planie ochrony PKDS.

f) Strefa produkcji rolniczej.

Strefy produkcji rolniczej zostały ustalone przede wszystkim w oparciu o istniejące zagospodarowanie terenu. Są to głównie obszary zlokalizowane wokół przemysłowych gospodarstw rolnych, ferm i stawów rybnych. Dodatkowo, strefy te wykorzystano do wyznaczenia wyraźnych granic jednostek osadniczych o zwartej zabudowie zagrodowej. W strefach tych przewiduje się głównie tereny produkcji w gospodarstwach rolnych oraz tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, aby zachować charakter rolniczy tych obszarów. Parametry zabudowy w tych strefach są zgodne z przyległymi strefami wielofunkcyjnymi z zabudową zagrodową, co zapewnia spójność przestrzenną i ujednolicenie zasad zagospodarowania.

Nowe strefy produkcji rolniczej powstały w odpowiedzi na potrzeby zgłaszane przez gminę, mieszkańców i inwestorów. Wybrano tereny tworzące zwarte kompleksy użytków rolnych, sąsiadujące z istniejącymi gospodarstwami rolnymi, aby wspierać rozwój rolnictwa w regionie. Jednocześnie unikano konfliktów przestrzennych związanych z potencjalnymi uciążliwościami funkcji. Na terenach do tego predysponowanych i minimalizujących wpływ na krajobraz, określono w profilu dodatkowym tereny elektrowni słonecznej aby wykorzystać potencjał odnawialnych źródeł energii na terenach o niższej wartości rolniczej.

Przyjęte parametry zabudowy określone zostały na podstawie uwarunkowań rozwoju przestrzennego, tradycyjnie istniejących założeń osadniczych oraz parametrów zagospodarowania i wskaźników urbanistycznych określonych w planie ochrony PKDS.

2) Strefy ograniczonego zainwestowania.

a) Strefa zieleni i rekreacji.

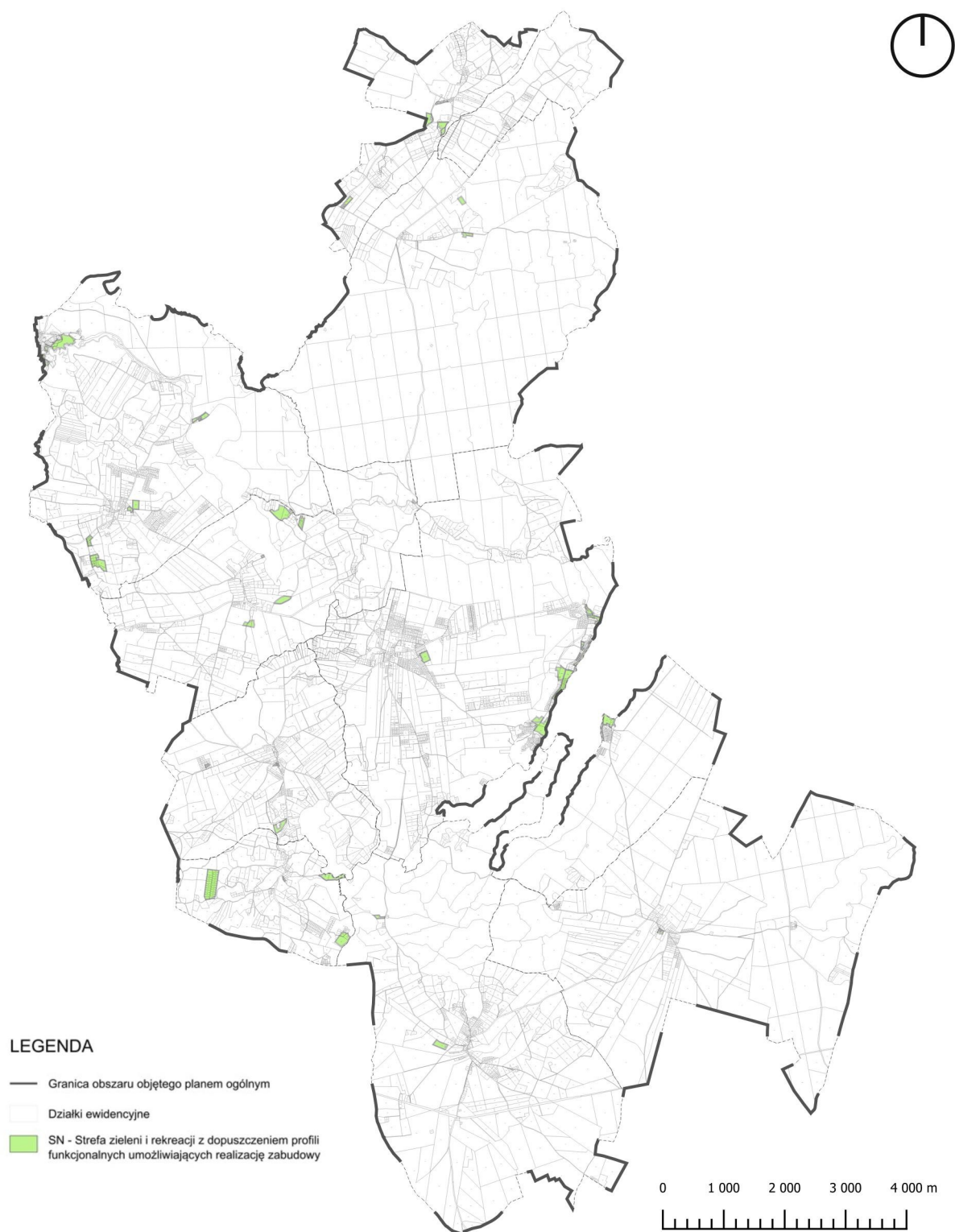
Strefy zieleni i rekreacji zostały ustalone przede wszystkim w oparciu o istniejące zagospodarowanie terenu. Obejmują one tereny zieleni urządzonej, szkoły, obiekty sportowe i turystyczne oraz obszary rzek i jezior, takich jak Słupia, Mausz, Żukówko i Sumino wraz z terenami przylegającymi, które pełnią funkcje rekreacyjne.

Nowe strefy zieleni i rekreacji powstały w odpowiedzi na potrzeby zgłaszane przez gminę, mieszkańców i inwestorów. Ich lokalizacja koncentruje się na terenach sprzyjających rozwojowi turystyki, w sąsiedztwie lasów, jezior i rzek, wokół węzłów szlaków turystycznych (pieszych, rowerowych, wodnych) oraz w miejscach wykorzystujących zabytkowe obiekty. W strefach tych przewiduje się funkcje takie jak ośrodki wypoczynkowe, kąpieliska, wypożyczalnie sprzętu sportowego, restauracje, sklepy i otwarte przestrzenie rekreacyjne. Dodatkowo, strefy te obejmują tereny uzupełniające program funkcjonalny jednostek osadniczych.

W strefach, gdzie przewidziano zabudowę, określono dodatkowe profile funkcjonalne i parametry zabudowy, na podstawie uwarunkowań rozwoju przestrzennego, tradycyjnie istniejących założeń osadniczych oraz parametrów zagospodarowania i wskaźników urbanistycznych określonych w planie ochrony PKDS. Rysunek nr 1 poniżej przedstawia lokalizację tych stref.

W strefach chronionych przed zabudową nie określono dodatkowych profili funkcjonalnych umożliwiających jej realizację, zamiast tego określono wysoki minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, aby chronić cenne tereny przyrodnicze.

Rysunek 1. Strefy zieleni i rekreacji z dopuszczeniem profili funkcjonalnych umożliwiających realizację zabudowy.



b) Strefa otwarta.

Strefy otwarte zostały ustalone przede wszystkim w oparciu o istniejące zagospodarowanie terenu. Obejmują one głównie grunty leśne oraz rolne, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów form ochrony przyrody oraz terenów wskazanych w opracowaniu ekofizjograficznym do ochrony przed zabudową, a także wyeksploatowane złoża kopalne. W strefach tych przewiduje się głównie prowadzenie gospodarki leśnej, dalszy rozwój rolnictwa, zalesianie gruntów o najniższej wartości rolniczej, aby zachować naturalny charakter tych obszarów i promować zrównoważone użytkowanie gruntów. Dodatkowo, w odpowiedzi na potrzeby gminy, mieszkańców i inwestorów, w niektórych strefach określono w profilu dodatkowym tereny elektrowni słonecznej. Wybrano tereny predysponowane i minimalizujące wpływ na krajobraz, aby wykorzystać potencjał odnawialnych źródeł energii na gruntach o niższej wartości rolniczej.

3) Strefy specjalne.

Strefy specjalne (infrastrukturalną, komunikacyjną, górnictwa i cementarzy) zostały ustalone przede wszystkim w oparciu o istniejące zagospodarowanie terenu. Nowe strefy specjalne powstały w odpowiedzi na potrzeby zgłaszane przez gminę, mieszkańców i inwestorów. Przyjęte parametry zabudowy określone zostały na podstawie uwarunkowań rozwoju przestrzennego i potrzeb w zakresie danej funkcji.

6.2 Ustalenia dotyczące terenów odnawialnych źródeł energii

Realizacja inwestycji w odnawialne źródła energii możliwa jest we wskazanych strefach gospodarczych, usług, produkcji rolniczej, produkcji, górnictwa, infrastruktury technicznej i w strefach otwartych. Poszczególne strefy mają określony dodatkowy profil funkcjonalnym (teren elektrowni słonecznej i wiatrowej). Łączna powierzchnia tych stref w Planie wynosi 1490,56 ha. Tereny te zostały wyznaczone w oparciu o analizę uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych i infrastrukturalnych. Wybrano lokalizacje charakteryzujące się korzystnymi warunkami, położone głównie na gruntach klas V i VI o niskiej przydatności rolniczej. Dodatkowo kierowano się minimalizacją negatywnego wpływu na krajobraz, wyznaczając omawiane strefy z dala od cennych przyrodniczo obszarów, oraz terenów o wysokich walorach krajobrazowych. Wyznaczone obszary znajdują się w bliskim sąsiedztwie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej, co umożliwi efektywne przyłączenie do sieci przy minimalnych nakładach inwestycyjnych. Rysunek nr 2 poniżej przedstawia lokalizację tych stref.

Rysunek nr 2. Lokalizacje stref planistycznych umożliwiających inwestycje odnawialnych źródeł energii.

