

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY BORNE SULINOWO
(TEKST UJEDNOLICONY)**

**Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXII/332/2017
Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie
z dnia 9 lutego 2017 r.**

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Wojciech Wojciechowski – gen. projektant
 mgr inż. arch. Julian Giedych – główny projektant
 mgr inż. Gabriella Małecka-Szalla – infr. techn.
 mgr Halina Wojcieszńska-Świnicka –środ. przyrodnicze
 mgr inż. arch. Janusz Nekanda-Trepka – środ. kulturowe
 mgr Eugeniusz Wilgocki – archeologia
 mgr Jarosław Kiszczak – probl. społ.-gosp.
 mgr inż. arch. Urszula Barańska – środ. kulturowe
 tech. bud. Anna Kaczmarek – grafika komp.

Zmianę studium z dnia 6 grudnia 2007r.
 dla obszaru w granicach administracyjnych miasta
 opracowano w Pracowni „INTEGRA” Sp. z o.o.
 pod kierunkiem mgr inż. arch. Piotr Kozłowski
 upr. urb. 1485/96, ZOIU, Z-29

Zmianę opracowano w Pracowni
 „INTEGRA” Sp. z o.o.
 pod kierunkiem
 mgr inż. arch. Piotr Kozłowski
 upr. urb. 1485/96, ZOIU, Z-292

Zmiana dla obrębów Dąbrowica, Jeleń, Łubowo,
 Przyjezierze i Śmiadowo oraz obręb 6 i 7
 miasta Borne Sulinowo
 wykonana pod kierunkiem
 mgr inż. arch. Piotr Kozłowski
 upr. urb. 1485/96

Spis treści

WSTĘP	6
0.1 PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA	6
0.2 CELE I ZADANIA „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BORNE SULINOWO	7
0.3 ZAWARTOŚĆ „STUDIUM”	7
0.4 SPOSÓB KORZYSTANIA ZE „STUDIUM”	8
CZĘŚĆ I OPIS I OCENA STANU	11
1 CHARAKTERYSTYKA OBSZARU	11
1.1 OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA – POŁOŻENIE, POWIĄZANIA, PARAMETRY	11
1.2 CHARAKTERYSTYKA I STRUKTURA PRZESTRZENI	12
1.3 SIEĆ OSADNICZA	12
1.4 WYKSZTAŁCONE FUNKCJE	13
2 UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO-GOSPODARCZE	14
2.1 LUDNOŚĆ – DEMOGRAFIA	14
2.2 PROGNOZY DEMOGRAFICZNE, W TYM UWZGLĘDNIAJĄCE, TAM GDZIE TO UZASADNIONE, MIGRACJE W RAMACH MIEJSKICH OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH OŚRODKA WOJEWÓDZKIEGO	19
2.3 ANALIZY EKONOMICZNE	20
2.3.1 Zatrudnienie	20
2.3.2 Gospodarka	22
2.4 MOŻLIWOŚĆ FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONYWANIA SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCEJ REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY	23
2.5 MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ ORAZ BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ	24
3. SZCZEGÓŁOWY OPIS STANU ŚRODOWISKA	28
3.1 ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE	28
3.1.1 ANALIZA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ ŚRODOWISKA (RZEŻBA TERENU – GEOMORFOLOGIA – GEOLOGIA)	28
3.1.2 Ocena potencjału przyrodniczego środowiska	37
3.1.3 Ochrona przyrody – roślinność i świat zwierzęcy	42
3.1.4 Zanieczyszczenia i zagrożenia środowiska przyrodniczego	49
3.1.5 Wnioski z diagnozy stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego – uwarunkowania	50
3.2 ŚRODOWISKO KULTUROWE	53
3.2.1 Rys historyczny	53
3.2.2 Uwarunkowania prawne	54
3.2.3 Charakterystyka stanu i funkcjonowania krajobrazu kulturowego	56
3.2.4 Krajobraz archeologiczny gminy Borne Sulinowo	79
4. SZCZEGÓŁOWY OPIS STANU ZAGOSPODAROWANIA	103
4.1 ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW	103
4.1.1 Strefa miejska Bornego Sulinowa	103
4.1.2 Obszar centralny gminy	103
4.1.3 Obszary północne gminy	104
4.1.4 Obszary południowe gminy	105
4.2 WYPOSAŻENIE W INFRASTRUKTURĘ SPOŁECZNĄ	106
4.3 KOMUNIKACJA	107
4.3.1 Infrastruktura drogowa	107
4.3.2 Koleje	109
4.4 WYPOSAŻENIE W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ	109
4.4.1 Zaopatrzenie w wodę	109
4.4.2 Odprowadzenie i unieszkodliwianie ścieków	109
4.4.3 Zaopatrzenie w ciepło	109
4.4.4 Zaopatrzenie w gaz	110
4.4.5 Usuwanie nieczystości stałych i płynnych	110
4.4.6 Energetyka elektryczna	110
4.4.7 Telekomunikacja	110
5. OCENA OBOWIĄZUJĄCYCH DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH	112
6. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I WNIOSKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ANALIZY STANU ISTNIEJĄCEGO	113
6.1 ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE	113
6.2 ŚRODOWISKO KULTUROWE	114
6.3 UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE OGÓLNE	114
6.4 UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE LOKALNE	116
6.4.1 Strefa miejska Bornego Sulinowa	116
6.4.2 Pasma centralne	117
6.4.3 Pasma północne	117
6.4.4 Pasma południowe	117
7. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE ROZWOJU	118
CZĘŚĆ II. ELEMENTY STRATEGII ROZWOJOWEJ, POLITYKA PRZESTRZENNA, UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	120
8. USTALENIA FORMALNE	120
9. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I WNIOSKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ANALIZY STANU ISTNIEJĄCEGO	122
9.1 ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE	122
9.2 ŚRODOWISKO KULTUROWE	123
9.3 UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE OGÓLNE	123
9.4 UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE LOKALNE	125
9.4.1 Strefa miejska Bornego Sulinowa	125
9.4.2 Pasma centralne	125
9.4.3 Pasma północne	126
9.4.4 Pasma południowe	126

10. PREFERENCJE I OGRANICZENIA ROZWOJU	127
10.1 ANALIZA SWOT.....	127
10.2 PREFERENCJE ROZWOJOWE	127
10.3 OGRANICZENIA ROZWOJU	128
10.4 POŻĄDANA STRUKTURA PRZESTRZENNA.....	128
11. ELEMENTY STRATEGII ROZWOJOWEJ.....	129
11.1 GŁÓWNE CELE STRATEGICZNE.....	129
11.2 MISJA WŁADZ LOKALNYCH W KONTEKŚCIE ZADAŃ POLITYKI PRZESTRZENNEJ	130
12. CELE I ZADANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ	131
13. KIERUNKI I ZADANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ	132
13.1 KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO.....	132
13.2 OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH NA TERENIE GMINY	133
13.3 KSZTAŁTOWANIE POŻĄDANEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ	135
13.4 ROZWÓJ FUNKCJI.....	136
13.5 KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO; KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPÓD ZABUDOWY DLA OBRĘBÓW JELONEK, JUCHOWO, KIELPINO, PIŁAWA, SILNOWO, DĄBROWICA, JELEŃ, ŁUBOWO, PRZYJEZIERZE I ŚMIADOWO ORAZ OBRĘB 6 I 7 MIASTA BORNE SULINOWO.	138
13.6 ROZWÓJ KOMUNIKACJI	156
13.7 ROZWÓJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	156
13.7.1 Zaopatrzenie w wodę.....	156
13.7.2 Odprowadzenie ścieków	157
13.7.3 Zaopatrzenie w ciepło.....	157
13.7.4 Zaopatrzenie w gaz.....	157
13.7.5 Usuwanie nieczystości stałych i płynnych.....	158
13.7.6 Energetyka elektryczna.....	158
13.8 ROZWÓJ INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ	159
13.9 OBRONNOŚĆ I OCHRONA LUDNOŚCI	160
13.10 GOSPODARKA TERENAMI I OBIEKTAMI.....	161
14. KIERUNKI I OBOWIĄZUJĄCE UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – USTALENIA GENERALNE	162
14.1 STRUKTURA PRZESTRZENNA – ZASADY ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCEN.....	162
14.1.1 Kryteria podziału na strefy i podstrefy funkcjonalno-przestrzenne.....	162
14.1.2 Struktura przestrzenna – przyjęty podział.....	162
14.1.3 Charakterystyka funkcjonalno-przestrzenna stref i podstref.....	163
14.2 TYPOLOGIA OBSZARÓW, USTALENIA GENERALNE DLA POSZCZEGÓLNYCH TYPÓW OBSZARÓW I OBIEKTÓW	164
14.2.1 Obszary chronione i przewidziane do ochrony – ustalenia generalne	164
14.2.2 Obszary zabudowy istniejącej, projektowanej i postulowanej	171
15. KIERUNKI I OBOWIĄZUJĄCE UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.....	173
15.1 OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE PRAWNIE.....	173
15.2 OBIEKTY KULTUROWE ZAKWALIFIKOWANE DO WPISU DO REJESTRU ZABYTEKÓW	173
15.3 OBSZARY PROJEKTOWANE I REKOMENDOWANE DO OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU.....	175
15.4 OBSZARY I OBIEKTY WNIOSKOWANE DO OCHRONY PLANISTYCZNEJ.....	177
15.4.1 Środowisko przyrodnicze.....	177
15.4.2 Środowisko kulturowe	178
15.5 TRASY KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	185
15.6 WARUNKI SZCZEGÓLNE	185
15.6.1 Zabudowa zagrodowa rolnicza, dopuszczalna na terenach rolnych.....	185
15.6.2 Dolesienia	186
15.6.3 Energetyka wiatrowa.....	186
15.6.4 Energetyka geotermalna i biopaliwa.....	186
15.6.5 Eksploatacja kopalin	186
15.6.6 Podziały na działki letniskowe (rekreacyjne).....	187
15.7 PRODUKCJA ZWIERZĘCA I PRZETWÓRSTWO ROLNO-SPOŻYWCZE	188
15.8 OBSZARY ZABUDOWY.....	189
15.8.1 I strefa centralna	189
15.8.2 II strefa północna	195
15.8.3 III strefa południowa	198
15.9 OBSZARY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ.....	199
15.10 BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE SAMORZĄDU	199
16 PROCESY PLANISTYCZNE ORAZ REALIZACJA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	200
16.1 PROPOZYCJE ZAKRESU I KOLEJNOŚCI PRAC PLANISTYCZNYCH.....	200
16.2 REALIZACJA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	201
16.3 MONITORING PRZESTRZENI	201
17. ANEKS – MOŻLIWOŚCI I SPOSÓB REALIZACJI WNIOSKÓW SZCZEGÓŁOWYCH.....	203
17.1 OMÓWIENIE PROBLEMOWE	203
17.2 OMÓWIENIE SZCZEGÓŁOWE	204

CZĘŚĆ III ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BORNE SULINOWO DLA OBSZARU MIASTA BORNE SULINOWO	212
CZĘŚĆ IV ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BORNE SULINOWO DLA OBSZARU OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH JELEŃ, JUCHOWO, KIELPINO, PIŁAWA, SILNOWO - OPIS ZMIANY	231
CZĘŚĆ V ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BORNE SULINOWO DLA OBSZARU OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH DĄBROWICA „JELEŃ, LUBOWO, PRZYJEZIERZE I ŚMIADOWO ORAZ OBRĘB 6 I 7 MIASTA BORNE SULINOWO - OPIS ZMIANY	257
CZĘŚĆ VI ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE - RYSUNKI SZCZEGÓŁOWE POD OGÓLNYM TYTUŁEM „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BORNE SULINOWO” – Z NUMERACJĄ I OZNACZENIEM WYBRANEJ MIEJSCOWOŚCI	27272

Wstęp

Zmianą z dnia 6 grudnia 2007 r. objęto zapisy studium dotyczące obszaru miasta Borne Sulinowo (w granicach administracyjnych).

Projekt zmiany studium przygotowano zgodnie z wymogami art. 9, 10, 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ([Dz.U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.](#)) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. W sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U.2004r., Nr 92, poz. 880).

Zgodnie z wymogami cytowanego wyżej rozporządzenia niniejszy tekst jest tekstem ujednoliconym. W części opisowej studium zmieniane zapisy określono tekstem koloru niebieskiego podkreślonym i kursywą.

Z rysunku studium w skali 1: 25 000 dla całego obszaru gminy wyłączono obszary obrębów Jeloniek, Juchowo, Kiełpino, Piława, Silnowo (zmiana z 2011 r.) [oraz Dąbrowica, Jeleń, Lubowo, Przyjezierze i Śmiadowo i zastąpiono rysunkami w skali 1:10 000 oraz obręby 6 i 7 miasta Borne Sulinowo.](#)

Rysunek w skali 1: 5000 dla miasta Borne Sulinowo został zastąpiony nowym (uwarunkowania i kierunki).

0.1 Podstawy formalno-prawne opracowania

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Borne Sulinowo”, zwane dalej „Studium”, opracowane zostało w trybie realizacji obowiązującej ówczesnie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku „o zagospodarowaniu przestrzennym” (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zmian.) , zwanej dalej „Ustawą”, natomiast jego zmian [ami](#) w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ([Dz.U. z 2016 r. poz.778 ze zm.](#))

Prace nad pierwotną redakcją „Studium” prowadzone były w oparciu o chwałę Nr IX/152/99 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 14 lipca 1999 r. w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, oraz na podstawie umowy z dnia 21.09.99 r. zawartej przez Zarząd Miejski Bornego Sulinowa z PPB NORDBUD Koszalin, zwanym dalej „wykonawcą”. Studium zostało przyjęte uchwałą Nr IV/26/2003 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 22 lutego 2003 r.

1.Prace nad zmianą studium prowadzone w oparciu o uchwałę Nr XXIII/278/2005 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 28 kwietnia 2005 r.w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, oraz na podstawie umowy z dnia 17.02.2006 r. zawartej przez Burmistrza Miasta i Gminy Bornego Sulinowo i Biurem „INTEGRA” Sp. z o.o., .Zmiana ta została przyjęta uchwałą Nr XIV/145/2007 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 6 grudnia 2007r.

2.Zmiana studium opracowana na podstawie uchwały Nr XVII/197/2008 Rady Miejskiej w Bornym Sulinowie z dnia 19 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo przyjęta uchwałą Nr XIII/156/2011 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 29 września 2011 r.

[3. Zmiana studium opracowana na podstawie uchwały Nr XXXII/409/2013 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 27 czerwca 2013 r. i uchwały Nr XXXIV/421/2013 z dnia 26 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo, przyjęta uchwałą Nr XXXII/332/2017 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 9 lutego 2017 r.](#)

0.2 Cele i zadania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Borne Sulinowo

Zgodnie z „Ustawą” celem opracowania „Studium” jest określenie celów i zadań długofalowej polityki przestrzennej oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Borne Sulinowo, na podstawie kompleksowej, wielostronnej analizy uwarunkowań rozwoju.

– „Rada Gminy sporządza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w celu określenia polityki przestrzennej.

W „studium” uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych,
- stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- prawa własności gruntów,
- jakości życia mieszkańców,
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

W „studium” określa się w szczególności:

- obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych,
- lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe,
- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym wyłączone z zabudowy,
- obszary zabudowane ze wskazaniem w miarę potrzeby terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji,
- obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, ze wskazaniem w miarę potrzeby, obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, wynikające z potrzeby zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym obszary, na których będą stosowane indywidualne i grupowe systemy oczyszczania ścieków, a także tereny niezbędne do wytyczenia ścieżek rowerowych,
- obszary, dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania,
- obszary przewidywane do realizacji zadań i programów wynikających z ustaleń strategii rozwoju województwa i planu zagospodarowania przestrzennego województwa.”

„Studium” uchwała Rada Miejska po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień.

W „Studium” uwzględniono wypracowane przez władze lokalne z udziałem społeczeństwa ustalenia dotyczące celów i kierunków rozwoju społeczno-gospodarczego. Uwzględniono też ustalenia obowiązujących opracowań planistycznych i przyjętych do realizacji programów.

Ponadto uwzględniono w stopniu zgodnym z wymogami ustawowymi, w szczególności obowiązującą problematyką „Studium” – wymogi organów i instytucji opiniujących. W stopniu dalece wykraczającym poza ww. wymogi opracowano w formie wyodrębnionych analiz problematykę środowiska kulturowego („Wartości kulturowe” część I – Zasób i część II - Ochrona – mgr inż. arch. Janusza Nekanda-Trepki, oraz „studium archeologiczne” mgr Eugeniusza Wilgockiego), a także środowiska przyrodniczego (współpraca z zespołem wykonującym równoległe opracowanie specjalistyczne „waloryzacja środowiska przyrodniczego”).

0.3 Zawartość „Studium”

„Studium” składa się z materiałów tekstowych oraz załączników graficznych, obowiązujących oraz uzupełniających.

Do materiałów obowiązujących i uchwalanych „Studium” należą:

- 1) **Tekst „Studium”** składający się z „Wstępu” oraz części I i II, przy czym **część II wraz z obowiązującymi załącznikami graficznymi** zawiera **ustalenia dyrektywne**, uchwalane jako **obowiązujące**, część I (uchwalana łącznie z częścią II) posiada charakter informacyjny.
W wyniku zmiany studium dla obszaru miasta Borne Sulinowo, tekst został zmieniony i ujednolicony.
W wyniku opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Piława, Silnowo, Kiełpino, Juchowo, Jelonek, [Dąbrowica, Jeleń, Lubowo, Przyjezierze i Śmiadowo oraz obręby 6 i 7 miasta Borne Sulinowo](#) tekst został zmieniony i ujednolicony.
- 2) **Załączniki graficzne**
 - a) załącznik nr 2 do uchwały: mapa w skali 1:25000 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – Uwarunkowania”,
 - b) załącznik nr 3 do uchwały: mapa w skali 1:25000 „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – Kierunki”,
 - c) załączniki nr 3A, 3B, 3C, 3D, 3E, [3F, 3G, 3H](#) do uchwały: rysunki w skali 1: 10 000 „Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo” – z numeracją i oznaczeniem terenów objętych zmianą obrębów Piława, Silnowo, Kiełpino, Juchowo, Jelonek, [Dąbrowica, Jeleń, Lubowo, Przyjezierze i Śmiadowo](#),
 - d) załącznik nr 4 do uchwały: rysunek szczegółowy 1:5 000 „Miasto Borne Sulinowo – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - zmiana”,
 - e) rysunki szczegółowe 1:10000 pod ogólnym tytułem „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo” – z numeracją i oznaczeniem wybranej miejscowości (13 rysunków, obejmujących 19 miejscowości),
 - f) mapki problemowe zawarte w tekście „Studium”.
 - hydrografia
 - hydrologia – uwarunkowania
 - infrastruktura techniczna – uwarunkowania
 - infrastruktura techniczna - kierunki

Do materiałów uzupełniających i informacyjnych „Studium” należą:

- 1) Wyodrębnione studium „Wartości kulturowe – zasób i ochrona”,
- 2) Wyodrębnione „Studium archeologiczne”,
- 3) Mapa w skali 1:25000 „Środowisko przyrodnicze” – egzemplarz roboczy,
- 4) Rysunki szczegółowe w skali 1:10000 i 1:5000, analizy stanu zagospodarowania – materiały robocze,
- 5) Dokumentacja „Studium”.

Tak tekst jak i materiały graficzne „Studium”, obejmują zgodnie z wymogami ustawowymi obszar całej gminy Borne Sulinowo łącznie z miastem, przy czym problemy rozwoju przestrzennego miasta Borne Sulinowa i jego strefy podmiejskiej zostały w miarę potrzeb i możliwości metodycznych wyodrębnione i pogłębione.

W opracowaniu „Studium” wykorzystano bogate materiały inwentaryzacyjne i analityczne zawarte we wstępnym projekcie „strategii rozwojowej miasta i gminy Borne Sulinowo” (opr. 1999 r.), szczególnie w odniesieniu do problematyki społeczno-gospodarczej oraz przygotowane wzorcowo przez Urząd Gminy materiały pomocnicze obejmujące zestawienia wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, pozwoleń na budowę oraz wniosków dot. zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

0.4 Sposób korzystania ze „Studium”

„Studium” w rozumieniu „Ustawy” nie jest planem (przepisem gminnym). Uchwalenie „Studium” nie może wprowadzać bezpośrednio zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospo-

darowania przestrzennego (zwanymi dalej „planami”). Natomiast jakiegokolwiek zmiany w tych „planach” (czy też opracowanie nowych „planów”) **mogą być dokonywane tylko zgodnie z ustaleniami niniejszego „Studium”** w trybie prawno-formalnym.

W szczególności na podstawie, o wiele bogatszej niż w trybie opracowania „planów” analizy problemów ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, „Studium” określa dodatkowe wymogi **niezbędne do uwzględniania także przy realizacji aktualnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (sprzeczność z zapisami studium może stanowić podstawę do odmowy lokalizacji inwestycji, powodując konieczność dokonania zmiany w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego).**

Reasumując – od chwili uchwalenia „Studium” realizacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego odbywać się będzie nadal na podstawie tych „planów”, jednak z każdorazowym obowiązkiem konfrontacji z ustaleniami niniejszego „Studium”.

Aktualnie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, zwane dalej „planami” to:

- a) „plan” Gminy Borne Sulinowo (Uchwała Nr XIX/241/96 Rady Miasta w Bornem Sulinowie z dnia 31.01.1996 r.),
- b) „plan” Miasta Borne Sulinowo (Uchwała Nr XII/148/95 Rady Miasta w Bornem Sulinowie z dnia 08.06.1995), zmieniony uchwałą nr XXXV/382/09 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia z dnia 28 września 2009 r. (Dz.U.Województwa Zachodniopomorskiego Nr 95 poz. 2708) [i uchwałą Nr XVIII/220/2012 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 28 lutego 2012 r. \(Dz.U.Województwa Zachodniopomorskiego z 2012 r. poz. 731\)](#),
- c) plan dla działki nr ewid. 244 w miejscowości Łubowo uchwała nr XXXV/406/2006 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia z dnia 14 lipca 2006 r. (Dz.U.Województwa Zachodniopomorskiego Nr 98 poz. 1849),
- d) [plan dla obszaru Kiełpino uchwała Nr XX/227/2012 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 26 kwietnia 2012 r. \(Dz.U.Województwa Zachodniopomorskiego z 2012 r. poz. 1371\)](#),
- e) [plan dla działek nr ewid. 12/91, 12/68, 12/65, 12/64, 22/20, położonych w miejscowości Dąbrowica - „Centrum Turystyczne Dąbrowica”- uchwała Nr XLVIII/541/10 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 9 listopada 2010 r. \(Dz.U.Województwa Zachodniopomorskiego Nr 3 poz. 393\)](#),
- f) [plan dla działek nr 12/3, 12/16, 12/63, 12/73, 12/92, 12/94, 22/61, 22/62 położonych w miejscowości Dąbrowica - uchwała Nr XL/480/2014 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 13 lutego 2014 r. \(Dz.U.Województwa Zachodniopomorskiego z 2014 r. poz. 1248\)](#).

Ustalenia tych „planów” mogą być zmienione jedynie w trybie opracowania nowych planów w wyniku utraty ich ważności lub uchylecia ich w całości lub części bądź też wprowadzenia w trybie ustawowym zmian tych planów*.

W każdym z tych przypadków nowe ustalenia muszą być zgodne z ustaleniami niniejszego „Studium”.

Jest zrozumiałe, że ze względu na długookresowy i wielkoobszarowy charakter „Studium” oraz jego obowiązującą problematykę i zakres procedur formalno-prawnych, nie jest możliwe i celowe rozstrzygnięcie na tym etapie szczegółowych rozwiązań przestrzennych objętych obowiązkowymi procedurami miejscowego planowania przestrzennego, w szczególności w zakresie szczegółowego rozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu, szczegółowego wytyczania tras infrastruktury technicz-

* **Uwaga:** z uwagi na wielkoobszarowy charakter aktualnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (obszar całej gminy – w tym wszystkich miejscowości, obszar całego miasta), nie można wykluczyć (w obowiązującym aktualnie stanie prawnym) opracowania kompleksowego, np. dla całej wsi lub większego obszaru w mieście, wprowadzonego w trybie „zmiany planu”.

nej, w tym komunikacyjnych, zabudowy na terenach rolnych, warunków zabudowy itp. Ustalenia „Studium” muszą być i są w tym zakresie elastyczne, podatne na różne trendy w zakresie potrzeb, niejako ofertowe. Równocześnie muszą być i są rygorystyczne w zakresie obowiązku egzekwowania zgodności realizacji z obowiązującymi uwarunkowaniami i przyjętymi kierunkami rozwoju.

Tak w tekście jak i ustaleniach graficznych „Studium” określono jednoznacznie zakres obowiązywania jego ustaleń, tak przy realizacji obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i w trakcie dokonywania zmian tych planów.

Generalnie obowiązujące w tym zakresie są wszystkie ustalenia zawarte w części II tekstu „Studium” (Kierunki i obowiązujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, ustalenia generalne i szczegółowe).

Korzystając z niniejszego „Studium” należy mieć też świadomość, że stanowi ono kompleksowy, bardzo szeroki materiał, którego pełna znajomość jest wysoce wskazana przy realizacji jakichkolwiek elementów zagospodarowania przestrzennego. W szczególności w przypadkach wątpliwości wynikających bądź ze zbyt ogólnego zapisu ustaleń, bądź możliwych przypadków konfliktu ustaleń obowiązującego „planu” z ustaleniami niniejszego „Studium” w zakresie dodatkowych wymogów ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, niezbędne jest wykorzystanie specjalistycznych opracowań uzupełniających.

Niniejsze „Studium” opracowane zostało ze świadomością kierunków planowanych zmian w prawie przestrzennym. Szczegółowość ustaleń dotyczących kierunków zagospodarowania przestrzennego, tak graficznych (rysunki szczegółowe 1:10000, 1:5000), jak i tekstowych, pozwala na łatwą adaptację w przypadku konieczności przekształcenia „Studium” w opracowanie o charakterze bardziej decyzyjnym przestrzennie („plan rozwoju” bądź „plan struktury” gminy), pod warunkiem spełnienia dodatkowych wymogów formalno-prawnych.

CZEŚĆ I OPIS I OCENA STANU

Zasoby, wykorzystanie i zagospodarowanie przestrzeni, potencjał społeczny i gospodarczy

1 Charakterystyka obszaru

1.1 Ogólna charakterystyka – położenie, powiązania, parametry

Gmina Borne Sulinowo położona jest w centralno-południowej części Pomorza Środkowego na styku pojezierzy Drawskiego i Szczecińskiego oraz Równiny Wałęckiej. Wchodzi w skład powiatu szczecińskiego i graniczy z gminami tego powiatu – od wschodu z gminą Szczecinek, od północy z gminą Barwice. Od zachodu graniczy z gminą Czaplinek w powiecie drawskim, a od południa z gminami województwa wielkopolskiego.

Miasto Borne Sulinowo położone jest prawie centralnie w obszarze gminy, również w centralnej części skupione są inne główne elementy wiejskiej sieci osadniczej, sieć osadnicza w części północnej ma charakter bardziej rozproszony, natomiast część południowo-wschodnia gminy stanowi obszar praktycznie nie zaludniony.

Przez obszar gminy przebiega droga krajowa DK-20 o wyjątkowym znaczeniu turystycznym, stanowiąca też podstawową arterię komunikacji i zaopatrzenia gminy. Pozostałe drogi mają charakter lokalny. Potrzeby komunikacyjne gminy uzupełnia linia kolejowa o znaczeniu międzyregionalnym posiadająca nie użytkowane odgałęzienie do Bornego Sulinowa.

Obszar gminy wyróżnia się wielką różnorodnością i atrakcyjnością krajobrazu, dużym udziałem lasów i wód otwartych (piękne jeziora, rzeki Piława i Płynica).

Powierzchniowo gmina Borne Sulinowo należy do gmin bardzo dużych – jej obszar wnosi ponad 48 495 ha, w tym na tereny lasów przypada 25 501 ha (54,7%), jeziora stanowią 3 493 ha (7,5%), a grunty orne 11 191 ha (24%) a tereny zabudowane 6 424 ha (13,8%).

Stan ludności gminy wynosił na koniec 2000 roku 8742 mieszkańców, w tym 3724 zamieszkałych w mieście Borne Sulinowo, (na dzień 28.09.2007r 9778 mieszkańców w tym: w mieście 4581, w gminie 5197 mieszkańców), (na dzień 31.12.2010 r. 9 850 mieszkańców w tym: w mieście 4683, w gminie 5167 mieszkańców), *(na dzień 31.12.2015 r. 9406 mieszkańców w tym: w mieście 4497, w gminie 4909 mieszkańców).*

Największa miejscowość to Łubowo, która liczy ponad 1000 mieszkańców. Pozostałe jednostki osadnicze są małe, jedynie Radacz przekracza nieznacznie poziom 400 mieszkańców, w przedziale 250-400 mieszczą się 4 miejscowości (Jeleń, Juchowo, Kragi, Liszkowo i Silnowo), a w granicach 100-250 mieszkańców kolejne 6 miejscowości (Dąbie, Kiełpino, Piława, Rakowo, Uniemino i Śmiadowo).

Łączna liczba miejscowości w gminie to *40 (w tym 1 miasto, 25 wsi i 14 osad)* w *19* sołectwach daje wyjątkowo niską gęstość sieci osadniczej (1 wieś na 15,5 km²). Średnia gęstość zaludnienia wynosi *19,4 os/km²*, a dla terenów wiejskich (wyłączając miasto Borne Sulinowo), tylko *10,2 os/km²*, co jest jednak znacznie zróżnicowane w poszczególnych obszarach (południowo-wschodnie popopoligone obszary praktycznie bezludne).

Część gruntów rolnych wykorzystywana była poprzednio w strukturach państwowych gospodarstw rolnych, co po ich likwidacji przyczyniło się do powstania nierozwiązanych do dziś problemów – olbrzymiego bezrobocia i zubożenia społeczeństwa oraz znacznego udziału nieużytkowanych lub użytkowanych ekstensywnie gruntów rolnych i obiektów popegeerowskich.

Do wyjątkowo szczególnych należą problemy miast położonych na obszarze gminy – Bornego Sulinowa i Kłomina. Oba miasta wybudowane jako bazy wojskowe wermachtu stanowiły przez wiele lat bazy wojsk radzieckich, do czego dostosowana była ich zabudowa i infrastruktura. Po przejęciu tych miast przez polskie władze cywilne nastąpił intensywny rozwój Bornego Sulinowa, w którym

wystąpiły aktualnie określone zjawiska kryzysowe (głównie w sferze zatrudnienia) wymagające zdecydowanych przeciwdziałań. Natomiast problem zagospodarowania Kłomina jest do dzisiaj nie rozwiązany, przy czym niezbędne środki na jakiegokolwiek rozwiązanie są niemożliwe do realizacji siłami gminy, nawet przy najpomyślniejszej koniunkturze gospodarczej.

1.2 Charakterystyka i struktura przestrzeni

Charakter i strukturę przestrzeni gminy określają jej ukształtowania poziome, hydrografia i zalesienie.

W północnej części gminy występują wzniesienia moreny czołowej Pojezierza Drawskiego – pagórki i ciągi wzniesień, rozległe sfalowane powierzchnie, doliny rzek i obniżenia.

Powierzchnia gminy obniża się w kierunku południowym do od 193 m n.p.m. w części północno-zachodniej. Wzniesienia moreny czołowej Pojezierza Drawskiego przechodzą w bardziej płaskie obszary sandrowe Pojezierza Szczecineckiego i płaskie Równiny Wałeckiej. Szczególną cechą przestrzeni gminy jest duży udział wód powierzchniowych, w tym 2 dużych jezior Pile (980 ha) i Komorze (492 ha), 5 średnich o powierzchni ponad 100 ha: Ciemino, Lubicko Wlk., Radacz, Nobliny, Śmiadowo, 15 małych o pow. w granicach 10-100 ha oraz kilkadziesiąt mniejszych. Około 1300 ha wynosi powierzchnia 3 tzw. Zalewów Nadarzyckich. Rzeki dorzecza Gwdy - Piława i Płytnica wraz z kanałem Radackim i małą rzeczką Gęsią (dopływ Parsęty) uzupełniają obraz bogactwa hydrograficznego gminy. Szczególne walory krajobrazowe reprezentuje dolina rzeki Piławy.

Istotne znaczenie w przestrzeni gminy mają lasy zajmujące ponad 52% jej powierzchni. Występują tu głównie lasy gospodarcze – bory z dominacją sosny, występują też zespoły zbliżone do struktury naturalnej (roślinność potencjalna) – głównie lasy bukowo dębowe i grądy, bory bagienne, niżowe łągi i olsy. Powierzchnie leśne rozmieszczone są dość równomiernie na terenie gminy.

W części południowej gminy występują olbrzymie niezamieszkałe tereny śródleśne po byłym poligonie, porastające aktualnie roślinnością ruderalną z dużym udziałem wrzosów.

Wszystkie w/w elementy ukształtowania przestrzeni składają się na wyjątkowe walory przyrodniczo-krajobrazowe gminy, szczególnie jej części centralnej, tworzące równocześnie znaczny potencjał przydatności turystycznej o najwyższej wartości. Należy też podkreślić piękne położenie i otoczenie stolicy gminy – miasta Borne Sulinowo.

1.3 Sieć osadnicza

Jak już omówiono wcześniej, sieć osadnicza gminy charakteryzuje się minimalną gęstością (1 wieś nie licząc kilkusobowych przysiółków na ca 15 km²). Wszystkie większe wsie położone są w centralnej części gminy. Całe pasmo środkowe położone wzdłuż głównego ciągu infrastruktury (droga krajowa, kolej) skupia prawie 80% mieszkańców gminy, podczas gdy równie wielkościami pozostałe pasma skupiają – północne niewiele ponad 20% ogółu mieszkańców gminy, południowe tylko 0,2%. Poza miastem Borne Sulinowo (4510 M) do dużych jednostek osadniczych można zaliczyć jedynie Łubowo (1110 M) oraz potencjalnie Kłomino – aktualnie 12 M.

Usługi o charakterze gminnym zlokalizowane są głównie w Bornem Sulinowie, Silnowie i Łubowie, podstawowe także w Juchowie, Jeleniu, Kiełpinie oraz w innych większych wsiach.

Charakter turystyczny (usługi) reprezentują głównie wsie Piława, Komorze, Rakowo i Jeleń, choć funkcja ta występuje także w wielu innych miejscowościach.

Dość dobre wyposażenie wielu wsi w usługi podstawowe wynika z dużych odległości pomiędzy miejscowościami, związaną z minimalną gęstością sieci osadniczej, choć dostępność komunikacyjną większości wsi można ocenić jako dobrą. Aktualnie nie wszystkie istniejące dotychczas obiekty usługowe są czynne.

Sieć osadnicza gminy Borne Sulinowo charakteryzuje też pełna koncentracja zabudowy w zwartych jednostkach osadniczych i praktycznie całkowity brak zabudowy rozproszonej. Aktualnie jednak zarysowują się niekorzystne tendencje rozpraszania zabudowy, szczególnie w rejonach atrakcyjnych turystycznie (m.in. północny brzeg jeziora Pile).

1.4 Wykształcone funkcje

Do wyraźnie wykształconych funkcji gminy należą rolnictwo, leśnictwo i turystyka.

Rolnictwo, skupione głównie w północnej oraz zachodniej części gminy przeżywa określone trudności wynikające z restrukturyzacji własnościowej (likwidacja PGR), niestabilności zmian w tym zakresie (głównie dzierżawy gruntów, brak nowych gospodarstw rolnych), jak też ogólnie występującego braku koniunktury dla produkcji rolnej i zwierzęcej.

Leśnictwo wykazuje dużą stabilność i wysoką jakość urządzeniowo-produkcyjną oraz stałe znaczone zwiększanie powierzchni zalesionych.

Turystyka działająca w oparciu o obiekty na ogół stare (z nielicznymi wyjątkami) posiada bazę nie odpowiadającą w większości przypadków aktualnym wymogom pod względem standardu wyposażenia i usług. Jakikolwiek większy rozwój tej funkcji wymaga przekroczenia progu jakościowego w zakresie infrastruktury turystycznej.

Funkcja przemysłowa praktycznie nie istnieje poza nielicznymi obiektami przetwórstwa rolno-spożywczego i drzewnego. W Bornem Sulinowie rozwinęło się znacznie budownictwo, obecnie wobec ograniczenia zakresu budów i remontów – przeżywa określone trudności, podobnie jak i część usług innego typu.

2 Uwarunkowania społeczno-gospodarcze

2.1 Ludność – demografia

Według danych GUS na koniec 2000 roku gminę charakteryzowały następujące wielkości:

- liczba ludności gminy ogółem wynosiła 8742 mieszkańców,
w tym:
 - miasto: 3397
 - wieś: 5345
- gęstość zaludnienia: 17,8 M/km²,
- wskaźnik feminizacji: 102,8 w mieście, 97,9 na wsi
- przyrost naturalny: + 2 osoby,
- saldo migracyjne: 268 osób,
- przyrost rzeczywisty: 270 osób.

Na dzień 28 września 2007 roku gminę charakteryzowały następujące wielkości:

- liczba ludności gminy ogółem wynosiła 9778 mieszkańców:
w tym:
 - miasto: 4581
 - wieś: 5197
- gęstość zaludnienia: 20 M/km²

Na dzień 31 grudnia 2010 roku gminę charakteryzowały następujące wielkości:

- liczba ludności gminy ogółem wynosiła 9850 mieszkańców:
w tym:
 - miasto: 4683
 - gmina: 5167
- gęstość zaludnienia: 20,3 M/km²

Na dzień 31 grudnia 2015 roku gminę charakteryzowały następujące wielkości:

- liczba ludności gminy ogółem wynosiła 9 406 mieszkańców:
w tym:
 - miasto: 4497
 - gmina: 4909
- gęstość zaludnienia: 19,4 M/km²

Od 1993 roku, kiedy rozpoczął się proces zasiedlania miasta Borne Sulinowo, gmina charakteryzuje się wielką dynamiką rozwoju demograficznego. Stały wzrost liczby ludności gmina zawdzięcza miastu, które charakteryzuje się bardzo wysokim dodatnim saldem migracji. Od 1993 do 2014 roku wzrost liczby ludności w gminie przedstawiał się następująco:

Rok	Liczba ludności	Saldo migracji	
		ogółem	miasto
1993	5683	274	94
1994	6654	700	735
1995	7069	306	335
1996	7458	300	333
1997	7844	293	343
1998	8300	249	b.d.
1999	8538	293	b.d.
2000	8742	268	258

2010	9850	276	183
2014	9423	-6	-

Źródło: dane US w Koszalinie

Coroczny przyrost ludności o około 300 osób stawia gminę w czołówce gmin woj. zachodniopomorskiego jeśli chodzi o wzrost liczby ludności.

Ruch naturalny

Rok	Urodzenia	Zgony	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Przyrost rzeczywisty	Wskaźnik urodzeń	Wskaźnik zgonów	Wskaźnik małżeństw	Wskaźnik przyrostu naturalnego
1993	111	48	31	63	337	19,53	8,45	5,45	11,09
1994	127	60	40	67	767	19,09	9,02	6,01	10,07
1995	121	55	36	66	372	17,12	7,78	5,09	9,34
1996	108	54	37	54	354	14,48	7,24	4,96	7,24
1997	122	64	39	58	351	15,55	8,16	4,97	7,39
1998	112	58	30	54	303	13,49	6,99	3,61	6,51
1999	108	77	44	31	324	12,65	9,02	5,15	3,63
2000	90	88	47	2	270	10,30	10,07	5,38	0,23
2010	103	93	109	10	286	10,93	9,87	11,57	1,06
2014	76	96	-	-20	-26	8,07	10,19	-	-2,12

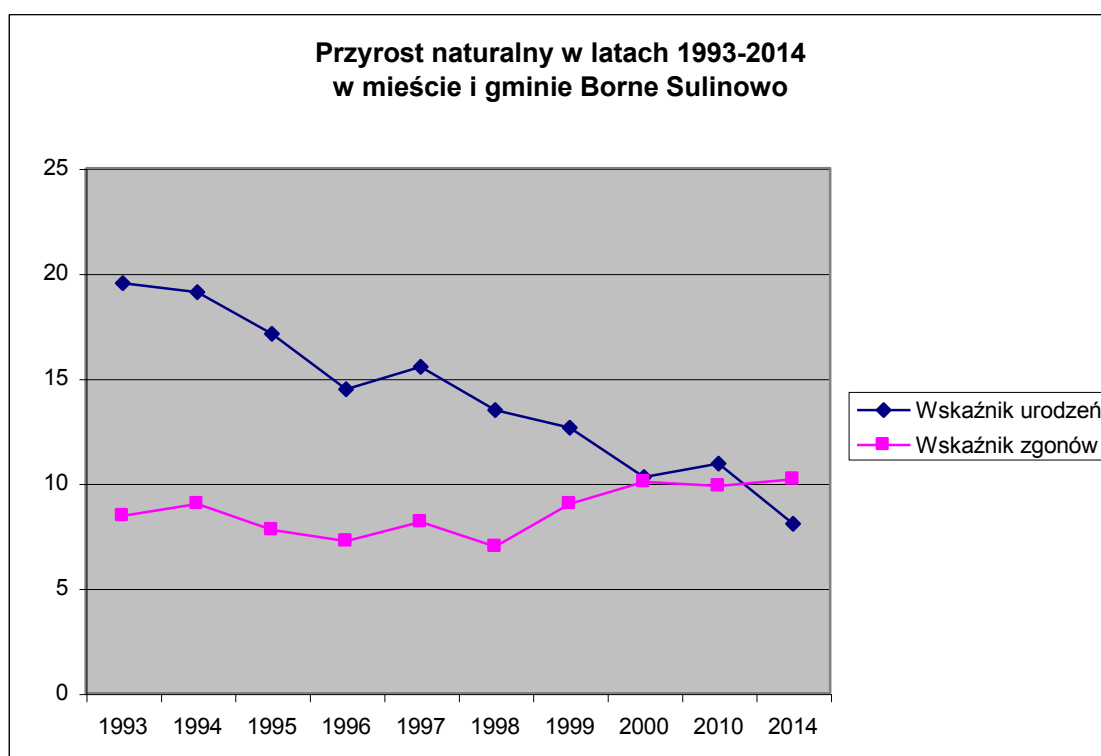
Źródło: dane US w Koszalinie

Analiza zmiany wskaźników ruchu naturalnego w czasie pozwala na zaobserwowanie pewnych trendów, które mogą mieć znaczenie dla polityki społecznej gminy.

Przede wszystkim charakterystyczny jest spadek urodzeń, która to tendencja występuje we wszystkich gminach kraju. Sytuacja społeczno-gospodarcza, wymagania rynku pracy, model życia i rodziny, preferowany przez ludzi młodych powoduje, że rodzi się coraz mniej dzieci. W efekcie prowadzi to do zmian w strukturze wieku ludności, w której zwiększa się udział starszych grup wiekowych. Świadczy o tym także wzrost wskaźnika zgonów (który w poszczególnych latach waha się, ale generalnie wykazuje tendencję rosnącą).

Wskaźnik przyrostu naturalnego (różnica pomiędzy wskaźnikiem urodzeń i wskaźnikiem zgonów), który mówi o reprodukcji ludności, spadł w 2000 roku do bardzo niskiego poziomu 0,23. Oznacza to, że urodzenia w minimalnym stopniu zrekompensowały ubytek ludności. **W 2014 r. nastąpił ujemny przyrost naturalny, oznacza to, że liczba zgonów była większa od liczby urodzeń.**

Jeżeli zarysowane tendencje w rozwoju naturalnym ludności utrzymają się, to dalszy wzrost liczby mieszkańców może zapewnić tylko dodatnie saldo migracji.



Struktura wieku

Szczegółowa struktura wieku ludności w gminie na koniec 2014 roku przedstawiała się następująco:

Wiek	Liczba ludność					
	miasto			gmina		
	ogółem	mężczyźni	kobiety	ogółem	mężczyźni	kobiety
0-2	114	57	57	155	91	64
3	39	17	22	48	19	29
4-5	72	35	37	112	58	54
6	51	21	30	57	34	23
7	38	18	20	53	25	28
8-12	218	109	109	250	133	117
13-15	145	73	72	159	78	81
16-17	133	72	61	116	63	53
18	49	23	26	60	35	25
19-65	1274	1274	-	1760	1760	-
19-60	1281	-	1271	1439	-	1439
65 i więcej	397	397	-	208	208	-
60 i więcej	699	-	699	496	-	496
razem	4510	2096	2414	4913	2504	2409

Źródło: dane UMiG w Bornem Sulinowie

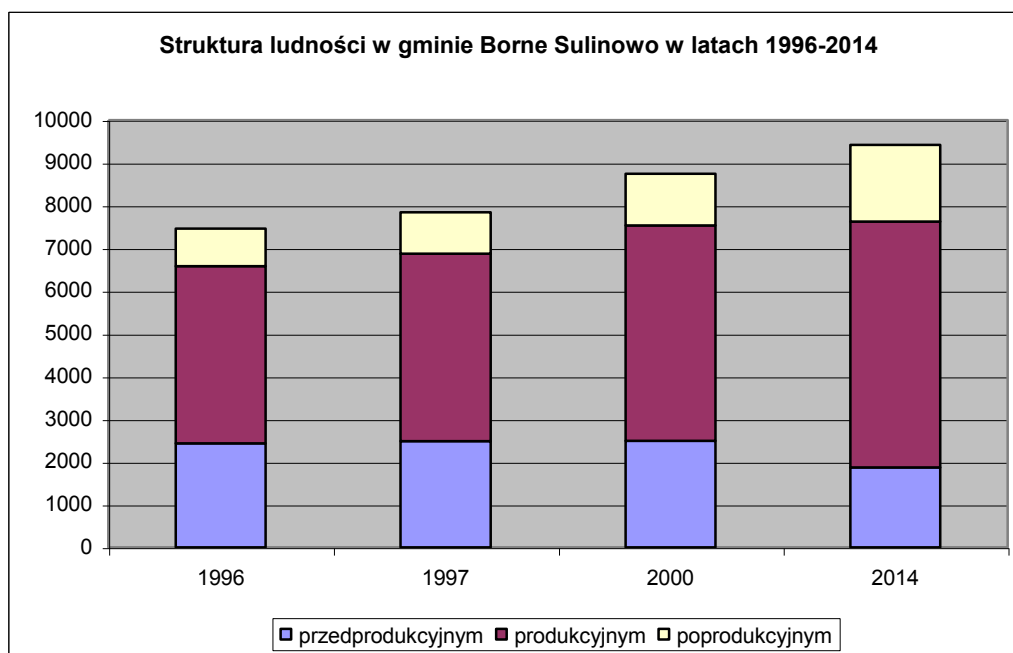
W poszczególnych latach podział ludności gminy na ekonomiczne grupy wieku przedstawiał się następująco:

Ludność w wieku	1996	1997	2000	2014	1996	1997	2000	2014
	ogółem				%			
przedprodukcyjnym	2438	2488	2496	1869	32,7	31,7	28,6	19,84
produkcyjnym	4144	4390	5042	5754	55,6	56,0	57,7	61,06
poprodukcyjnym	876	966	1204	1800	11,7	12,3	13,8	19,10

Źródło: dane US w Koszalinie

Zasygnalizowane już wcześniej tendencje znajdują odzwierciedlenie w analizie struktury wieku, którą charakteryzuje:

- malejący udział ludności w wieku przedprodukcyjnym z 33% w 1996 r. do 20% w roku 2014,
- udział ludności w wieku poprodukcyjnym zwiększył się w tym czasie ponad dwukrotnie,
- zwiększający się udział ludności w wieku produkcyjnym (w badanych okresie o 6%).



Starzeje się także ludność miasta Borne Sulinowo. Początkowo struktura wieku miasta była bardzo młoda. W 1996 r. ludność w wieku przedprodukcyjnym stanowiła ponad 32%, obecnie w 2014 r. wynosiła 19%.

W roku 2014 wskaźniki dla miasta i gminy prezentuje poniższa tabela.

Ludność w wieku	Miasto		Gmina	
przedprodukcyjnym	859	19,05%	1010	20,56%
produkcyjnym	2555	56,65%	3199	65,11%
poprodukcyjnym	1096	24,30%	704	14,33%

Źródło: dane UMiG w Bornem Sulinowie

Biorąc pod uwagę wzmiankowane wyżej obserwacje (wzrost liczby mieszkańców zawdzięczany dodatniemu saldu migracji i wzrost grupy ludności w wieku poprodukcyjnym) można przypuszczać, że duży odsetek ludności osiedlającej się w Bornem to osoby będące na emeryturze. Może to pociągać za sobą potrzebę zadbania o infrastrukturę społeczną związaną z obsługą starszej ludności.

Wydaje się, że w zakresie infrastruktury dla ludności w wieku przedprodukcyjnym, potrzeby w najbliższych latach nie będą znacząco wzrastać.

Rozmieszczenie ludności

Lp.	Sołectwo	Liczba ludności		
		1997	2000	2015
1.	Borne Sulinowo	2456	3724	4497
2.	Ciemino	29	33	64
	Ciemino Małe	-	-	14
3.	Dąbie	219	238	203
4.	Jeleń	418	431	391
	Jelonek	80	75	83
	Przyjezierze	61	60	75
5.	Jeziorki	81	-	-
6.	Juchowo	373	380	335
	Kądzielna	41	45	50
	Kłósówko	30	29	31
7.	Kielpino	146	161	150
	Kolanowo	27	25	13
8.	Komorze	38	39	37
9.	Kraği	331	323	355
	Płytnica	6	6	7
	Brzeźno	6	8	5
10.	Kucharowo	81	68	42
	Grzywnik	13	13	17
	Grabno	-	-	3
11.	Liszkowo	307	303	296
12.	Łączno	87	90	85
13.	Łubowo	1167	1133	1020
	Strzeszyn	44	47	38
14.	Nobliny	83	85	94
15.	Piława	248	237	222
	Międzylesie	48	40	38
16.	Radacz	423	425	411
	Obrąb	19	24	12
17.	Rakowo	199	207	225
18.	Silnowo	286	277	279
	Osiczyn	40	38	38
	Dąbrowica	26	25	49
19.	Starowice	60	41	36
	Czochryń	12	13	14
	Jeziorna	8	8	5

20.	Śmiadowo	117	123	120
	Kłomino	9	20	18
21.	Uniemino	190	183	149
	Okole	25	20	11

Źródło: dane UMiG Borne Sulinowo

2.2 Prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego

Opracowaniem bazowym do sporządzenia prognozy demograficznej dla gminy Borne Sulinowo jest Prognoza ludności na lata 2014-2050 Głównego Urzędu Statystycznego. Długoterminowa prognoza demograficzna dla jednostki szczebla gminnego wymaga przyjęcia ogólnych założeń i uproszczeń z uwagi na dużą losowość wydarzeń i trendów determinujących strukturę społeczeństwa. Ludność gminy Borne Sulinowo jest niewielką zbiorowością, której zmienne mogą kształtować się w sposób przypadkowy.

Tab. Prognoza liczby ludności oraz ubytek ludności w stosunku do okresu bazowego na lata 2015-2045 dla obszarów wiejskich powiatu szczecineckiego.

	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045
prognozowana liczba ludności	27 198	26 398	25 542	24 584	23 475	22 237	20 922
ubytek ludności w stosunku do roku 2015 (%)	-	-3	-6,1	-9,6	-13,7	-18,2	-23,1

źródło: opracowanie własne na podstawie Prognozy ludności na lata 2014-2050 GUS

Tab. Prognoza liczby ludności oraz ubytek ludności w stosunku do okresu poprzedniego na lata 2015-2045 dla obszarów miejskich powiatu szczecineckiego.

	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045
prognozowana liczba ludności	51 341	50 576	49 674	48 558	47 200	45 632	43 973
ubytek ludności w stosunku do roku 2015 (%)	-	-1	-3,2	-5,4	-8,1	-11,1	-14,4

źródło: opracowanie własne na podstawie Prognozy ludności na lata 2014-2050 GUS

Zgodnie z prognozą, liczba ludności na obszarze miasta i gminy Borne Sulinowo będzie się systematycznie zmniejszać. W latach 2025-30 spadek będzie największy. Ubytek liczby ludności w 2045 r. w stosunku do 2014 r. na terenach wiejskich wyniesie ok. 23%. Natomiast w mieście Borne Sulinowo ubytek liczby ludności w 2045 r. w stosunku do 2014 r. wyniesie ok. 14,4%.

Przyjmując założenie, że tendencje demograficzne dla obszaru miasta i gminy Borne Sulinowo nie będą w znaczący sposób odbiegały od prognoz dla obszaru powiatu szczecineckiego, liczba ludności miasta i gminy zmniejszy się o taki sam procent.

Tab. Szacunkowa liczba ludności gminy Borne Sulinowo na podstawie danych dla obszarów wiejskich powiatu szczecineckiego na lata 2014-2045.

	2014	2020	2025	2030	2035	2040	2045
prognozowana liczba ludności w gminie Borne Sulinowo	4 913	4 765	4 613	4 441	4 239	4 018	3 778

źródło: opracowanie własne na podstawie Prognozy ludności na lata 2014-2050 GUS

Tab. Szacunkowa liczba ludności miasta Borne Sulinowo na podstawie danych dla obszarów miejskich powiatu szczecineckiego na lata 2014-2045.

	2014	2020	2025	2030	2035	2040	2045
prognozowana liczba ludności w mieście Borne Sulinowo	4 510	4 464	4 365	4 266	4 144	4 009	3 860

źródło: opracowanie własne na podstawie *Prognozy ludności na lata 2014-2050* GUS

Z analizy dotyczącej liczby ludności w poszczególnych grupach wieku potwierdzają się powszechne tendencje starzenia się społeczeństwa. Sukcesywnie do roku 2045 będzie zmniejszała się populacja ludzi do 18 r. życia a będzie rosła liczba ludności w wieku poprodukcyjnym.

Prognozuje się dodatnie, choć z tendencją spadkową, saldo migracji na obszarach miasta i gminy. Na przebieg zmian w liczebności populacji na terenie gminy w znacznym stopniu wpływają obserwowane od kilku lat zmiany w charakterze migracji z miast (głównie z miasta Szczecinek). Zmiany te są powodowane niższymi cenami gruntów na terenie gminy Borne Sulinowo, co prowadzi do zmniejszenia kosztów budowy domu. Jak również są wyrazem rosnącego statusu ekonomicznego, umożliwiające zamieszkanie w korzystniejszym ekologicznie rejonie.

Migracje zewnętrzne (zagraniczne) są trudną do przewidzenia składową zmian ludności. Stanowią one zjawisko wrażliwe na zmiany sytuacji społeczno-gospodarczej kraju, sytuacji ekonomicznej państw oraz ich polityk migracyjnych. Dla obszarów gminy prognozuje się niewielki wpływ migracji zagranicznych na liczbę ludności.

Zmniejszenie liczby ludności ma decydujący wpływ na proces planowania przestrzennego. Prognozowany spadek powinien stać się wyznacznikiem do racjonalnego gospodarowania zasobami i przestrzenią.

2.3 Analizy ekonomiczne

2.3.1 Zatrudnienie

Na terenie miasta i gminy funkcjonuje „Inkubator przedsiębiorczości”.

Stowarzyszenie realizuje program rozwoju małej przedsiębiorczości, którego głównym celem jest:

- ukierunkowane działanie na rzecz pomocy osobom pozostającym bez pracy, zagrożonym jej utratą oraz szukającym swojej szansy życiowej przez założenie i prowadzenie własnej małej firmy,
- pomoc małym i średnim firmom w procesie ich rozwoju, a poprzez to tworzenie nowych miejsc pracy.

Inkubator tworzy makrośrodowisko dla nowopowstałych firm poprzez:

- obiekt oferujący firmom powierzchnię o określonym standardzie, w formie łatwo przekształcalnych do określonych potrzeb modułów
- bezpośredni dostęp do pełnego zakresu usług, które wspomagają rozwój firm w czasie pierwszych trudnych lat ich działalności,
- liberalne warunki najmu pozwalające na wejście do inkubatora lub jego opuszczenie w trybie dogodnym dla przedsiębiorstwa.

Inkubator świadczy różnego rodzaju usługi dla nowych firm rozpoczynających działalność jak również dla firm krótko działających - rozwijających się:

- wynajem powierzchni w pełni przygotowanej do prowadzenia działalności gospodarczej,
- usługi biurowo-administracyjne,
- kojarzenie partnerów gospodarczych, centrum informacji gospodarczej,
- wypożyczalnia sprzętu i urządzeń dla firm w Inkubatorze oraz dla firm stowarzyszonych.

Wg stanu na dzień 31.12.2014 r. na terenie miasta i gminy Borne Sulinowo zatrudnionych było 966 osoby (bez podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób oraz gospodarstw indywidualnych w rolnictwie).

Do największych zakładów na terenie miasta i gminy Borne Sulinowo należą:

- Dom Pomocy Społecznej,
- Zakład Przemysłu Drzewnego w Łubowie,
- Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o.,
- Nadleśnictwo Borne Sulinowo,
- Ośrodek Szkoleniowy Państwowej Straży Pożarnej,
- RIMASTER Poland Sp. z o.o. oddział Borne Sulinowo,
- Urząd Miasta i Gminy w Bornem Sulinowie,
- Eneco sp. z o.o. w Dąbiu,
- Fundacja im. St. Karłowskiego w Juchowie,
- Chemstal Sp. z o.o.

Bezrobocie

Na koniec 2014 roku w mieście i gminie było 750 bezrobotnych, co dawało wskaźnik bezrobocia – 12,4 (w województwie zachodniopomorskim 15,5 a w powiecie szczecineckim 13,0). Poniższa tabela przedstawia jak ten wskaźnik kształtował się w ostatnich latach.

Rok	Wskaźnik bezrobocia
1996	21,9
1997	17,3
1998	17,9
1999	22,4
2000	23,2
2005	22,1
2014	12,4

Źródło: dane UP w Szczecinie

Od roku 1997 do 2000 obserwujemy stały wzrost stopy bezrobocia. Od roku 2005 do 2014 wskaźnik bezrobocia obniżył się prawie dwukrotnie i osiągnął 12,4.

Sytuację w zakresie bezrobocia charakteryzują poniższe zestawienia:

Rok	Ogółem	Kobiety	Bez prawa do zasiłku	Zamieszkali na wsi
1999	1093	656	763	725
2000	1171	691	881	800
2005	1220	686	952	820
2014	750	406	606	468

Źródło: dane UP w Szczecinie

Ponad połowa bezrobotnych to kobiety – odsetek ten spadł z 60% do 54% w 2014 roku. Znacząco zwiększył się odsetek bezrobotnych bez prawa do zasiłku z 70% w 1999 r. do 80% w roku 2014.

Warunki mieszkaniowe

Zasoby mieszkaniowe miasta i gminy w 2014 r. wynosiły 4122 mieszkania. Przeciętna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania wynosiła 68 m².

Rok	Przeciętna liczba osób		Przeciętna powierzchnia użytkowa w m ²	
	w mieszkaniu	na 1 izbę	1 mieszkania	na 1 osobę
1997	3,82	1,06	b.d.	16,2
1999	3,98	1,11	61,5	15,5
2004	2,37	0,67	65,2	27,5
2014	2,29	0,76	68,0	29,8

Źródło: dane US w Koszalinie

Warunki mieszkaniowe w ciągu ostatnich lat w mieście i gminie Borne Sulinowo uległy znacznej poprawie, co znajduje odzwierciedlenie w wartościach wskaźników ilustrujących przeciętną: liczbę izb w mieszkaniu, liczbę osób przypadającą na mieszkanie i na izbę oraz powierzchnię użytkową mieszkania. Jeżeli chodzi o ilość osób przypadających na 1 izbę wskaźnik 0,76 jest zbliżony do średniego w województwie (0,71). Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosi 68 m², zaś w województwie 70,1 m², przeciętna powierzchnia użytkowa na 1 osobę wynosi 29,8 m² w województwie zachodniopomorskim 25,6 m².

W wodociąg wyposażonych było 95,5% mieszkań (w powiecie szczecineckim 98,3%), w sieć kanalizacyjną 84,6 % (w powiecie szczecineckim 83,2%), natomiast instalację gazową posiadało tylko 3% mieszkań (w powiecie szczecineckim 49,0%).

2.3.2 Gospodarka

Sytuacja w zakresie podmiotów gospodarczych jest trudna do oceny gdyż zmienia się stale liczba i struktura tych podmiotów.

Z danych statystycznych wynika, że stale przybywa podmiotów gospodarczych w mieście i gminie. Zdecydowana większość podmiotów jest wynikiem przedsiębiorczości osób fizycznych. W 1999 roku zarejestrowano 465 podmiotów gospodarczych, w tym 450 zakładów sektora prywatnego, (z czego 372 to były zakłady osób fizycznych). Na dzień 11.10.2007 r zarejestrowano 489 podmiotów gospodarczych.

Na koniec 2008 r. wg danych GUS było zarejestrowanych 705 podmiotów gospodarczych, (z czego 535 to osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą).

Na koniec 2014 r. wg danych GUS było zarejestrowanych 755 podmiotów gospodarczych, (z czego 508 to osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą). Najwięcej podmiotów gospodarczych jest zarejestrowanych w usługach 329 podmiotów (w tym w obsłudze rynku nieruchomości 97 podmiotów), w handlu i gastronomii 190 podmiotów, w budownictwie 105 podmiotów, w przetwórstwie przemysłowym 56 podmiotów, w rolnictwie i leśnictwie 51 podmioty oraz 24 podmioty w transporcie.

Podmioty gospodarki wg sektorów własności

Rok	ogółem	sektor prywatny
1995	191	180
1996	292	279
1997	343	331
1998	412	398
1999	465	450
2014	755	731

Źródło: dane US w Koszalinie

2.4 Możliwość finansowania przez gminę wykonywania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służącej realizacji zadań własnych gminy

Budżet gminy, czyli roczny plan dochodów i wydatków oraz przychodów i wydatków stanowi podstawę gospodarki finansowej gminy.

W budżecie Miasta i Gminy Borne Sulinowo dochody własne stanowią ok. 47,3% ogółu budżetu gminy. Pochodzą głównie z podatku od nieruchomości, rolnego oraz pozostałych podatków i opłat i stanowią ponad 70% ogółu dochodów własnych gminy. Wpływy z udziału w podatku dochodowym od osób fizycznych stanowią ok. 22% dochodów własnych.

W 2014 r. wydatki na jednego mieszkańca wyniosły 3 456 zł. Wydatki w 2014 r. na pomoc społeczną i pozostałe zadania w zakresie polityki społecznej wyniosły 6 531,7 tys. zł.

W budżecie Miasta i Gminy Borne Sulinowo wydatki na transport i łączność od 2010 r. rosną i w 2014 r. osiągnęły ponad 3,6 % ogólnych wydatków gminy. Środki te gmina przeznacza na planowane remonty i przebudowy dróg gminnych, chodników, placów i miejsc postojowych na terenie miasta i gminy. Wydatki na gospodarkę komunalną, ochronę środowiska, gospodarkę mieszkaniową i turystykę w 2014 r. osiągnęły ok. 18 % ogólnych wydatków gminy. Środki te przeznaczone są m.in. na budowę oświetlenia ulicznego, remont lokali socjalnych i świetlic oraz budowę i remonty boisk sportowych i placów zabaw.

Inwestycje wykonane w 2014 r. w mieście i gminie to: budowa chodników w m. Dąbie, Kielpino i Borne Sulinowo, remont dróg gminnych w miejscowości Ciemino i Łączno, budowa lamp ulicznych zasilanych energią ze źródeł odnawialnych, budowa boiska treningowego do tenisa ziemnego, modernizacja lokali komunalnych, budynków szkół i świetlic wiejskich, rozbudowa systemu monitoringu wizyjnego w m. Borne Sulinowo, budowa szybu dźwigowego z platformą do przewozu osób niepełnosprawnych przy budynku Szkoły Podstawowej w Bornem Sulinowie.

Największe obecnie prowadzone inwestycje na terenie miasta i gminy Borne Sulinowo to: modernizacja sieci ciepłowniczej w Bornem Sulinowie, modernizacja systemu grzewczego i termomodernizacja budynku szkoły w Juchowie, przebudowa budynku koszarowego na budynek mieszkalny z lokalami socjalnymi, przebudowa budynku magazynowego na budynek remizy strażackiej, rozbudowa budynku Zespołu Szkół w Łubowie o budynek sali gimnastycznej z zapleczem socjalno-technicznym i higieniczno-sanitarnym oraz pomieszczeniami stołówki, zagospodarowanie nadbrzeża jeziora Pile pod potrzeby infrastruktury turystycznej.

Inwestycje te są realizowane częściowo ze środków własnych oraz z innych źródeł. Głównie ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich, Programu Operacyjnego

Infrastruktura i Środowisko oraz z funduszy Marszałka Województwa oraz Ministerstwa Sportu i Turystyki. W 2014 r. środki w dochodach budżetu gminy przeznaczone na finansowanie lub współfinansowanie programów i projektów unijnych wynosiły 1,3 ml. zł.

Wykaz powyższych przedsięwzięć wskazuje, że możliwości Miasta i Gminy Borne Sulinowo w tym zakresie są wystarczające do stopniowego podnoszenia jakości i dostępności urządzeń infrastruktury społecznej i technicznej na terenach obecnie zainwestowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych.

2.5 Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Kształtowanie planowego rozwoju gminy wymaga określenia istniejącej chłonności terenów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Niezbędnym jest, więc ustalenie maksymalnej liczby działek, które można w sposób samodzielny zagospodarować.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę w skali miasta i gminy Borne Sulinowo wynika z obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze całej gminy (z wyjątkiem obrębu Ciemino i Kłomino).

Dla potrzeb sporządzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę dokonano obliczeń w czterech grupach zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej i zabudowy produkcyjnej. Na terenach wiejskich do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zaliczono także zabudowę zagrodową oraz zabudowę rekreacji indywidualnej.

Do zabudowy usługowej zaliczono następujące tereny: zabudowy usługowej oświaty, zabudowy usługowej administracji, zabudowy usługowej kultury, zabudowy kultu religijnego, zabudowy usługowej zdrowia, zabudowy sportu i rekreacji, zabudowy usługowej turystyki oraz zabudowy usług komunalnych.

Chłonność terenów została przedstawiona, jako maksymalna powierzchnia użytkowa zabudowy danej funkcji. Dla zabudowy mieszkaniowej obliczono również chłonność w postaci maksymalnej liczby mieszkańców.

POWIERZCHNIA TERENÓW PRZEZNACZONA POD ZABUDOWĘ W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BORNE SULINOWO W POSZCZEGÓLNYCH FUNKCJACH				
	MN-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	MW-zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	U-zabudowa usługowa	P – zabudowa produkcyjna
suma (m ²)	164 000	356 700	736 100	854 400
suma (ha)	16,40	35,67	73,61	85,44

źródło: opracowanie własne

POWIERZCHNIA TERENÓW PRZEZNACZONA POD ZABUDOWĘ W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BORNE SULINOWO W POSZCZEGÓLNYCH FUNKCJACH				
	MN -zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna RM - zabudowa zagrodowa ML -zabudowa rekreacji indywidualnej	MW -zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	U -zabudowa usługowa	P - zabudowa produkcyjna
suma (m ²)	4 575 900	109 900	4 842 000	549 000
suma (ha)	457,59	10,99	484,20	54,9

źródło: opracowanie własne

Powyższe powierzchnie przeznaczone pod zabudowę w poszczególnych funkcjach pomniejsza się o 15%, zapewniając rezerwę terenu pod rozwój infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, a także stref ochronnych wynikających z ustaleń planów bądź przepisów odrębnych.

Bilans terenów mieszkaniowych

W celu obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych następnie kolejno ustala się: docelową przeciętną powierzchnię działki w danym standardzie zabudowy – na podstawie zapisów obowiązujących planów miejscowych i obserwacji istniejącego zagospodarowania skorygowanej tak, by odpowiadały obecnym trendom na rynku inwestycyjnym. Po przeanalizowaniu powyższych przyjęto standard 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w mieście i 2000 m² dla zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie gminy.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS) w gminie Borne Sulinowo wynosiła 68 m², natomiast dla mieszkań oddanych do użytku w 2014 r. wartość ta wynosiła 148 m². Można więc wyciągnąć wniosek, iż poziom życia mieszkańców, na który bezpośrednio wpływają warunki mieszkaniowe, zwiększa się. W związku z tym do obliczeń przyjęto powierzchnię 150 m², powierzchnię użytkową na 1 mieszkańca przyjęto na poziomie 75 m². Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przyjęto powierzchnię jednego mieszkania na poziomie 80 m² i 2,5 osoby w mieszkaniu.

Wynik analizy terenów przeznaczonych pod zabudowę stanowi maksymalna liczba działek o odpowiednich parametrach, jaka może zostać w sposób samodzielny zagospodarowana, a co za tym idzie maksymalna chłonność terenu w powierzchni użytkowej zabudowy oraz w liczbie mieszkańców.

BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ W MIEŚCIE BORNE SULINOWO							
Przeznaczenie terenu	Powierzchnia terenu (ha)	Powierzchnia terenu pomniejszona o 15% (ha)	Docelowa przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (m ²)	Docelowa przeciętna powierzchnia działki w standardzie zabudowy (m ²)	Maksymalna liczba działek	Maksymalna chłonność – powierzchnia użytkowa (m ²)	Maksymalna chłonność – liczba mieszkańców
MN	16,40	13,94	150	1000	139	20 910	417
suma						20 910	417

źródło: opracowanie własne

BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ W MIEŚCIE BORNE SULINOWO							
Przeznaczenie terenu	Powierzchnia terenu (ha)	Powierzchnia terenu pomniejszona o 15% (ha)	Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy	Dopuszczalna liczba kondygnacji	Powierzchnia zabudowy (m ²)	Maksymalna chłonność – powierzchnia użytkowa (m ²)	Maksymalna chłonność – liczba mieszkańców
MW	35,67	30,32	15%	3	45480	136 440	4263
suma						136 440	4263

źródło: opracowanie własne

BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE BORNE SULINOWO							
Przeznaczenie terenu	Powierzchnia terenu (ha)	Powierzchnia terenu pomniejszona o 15% (ha)	Docelowa przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (m ²)	Docelowa przeciętna powierzchnia działki w standardzie zabudowy (m ²)	Maksymalna liczba działek	Maksymalna chłonność – powierzchnia użytkowa (m ²)	Maksymalna chłonność – liczba mieszkańców
MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna RM - zabudowa zagrodowa ML - zabudowa rekreacji indywidualnej	457,59	388,95	150	2000	1945	291 750	4863
suma						291 750	4863

źródło: opracowanie własne

BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ W GMINIE BORNE SULINOWO							
Przeznaczenie terenu	Powierzchnia terenu (ha)	Powierzchnia terenu pomniejszona o 15% (ha)	Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy	Dopuszczalna liczba kondygnacji	Powierzchnia zabudowy (m ²)	Maksymalna chłonność – powierzchnia użytkowa (m ²)	Maksymalna chłonność – liczba mieszkańców
MW	10,99	9,34	15%	2	14 012	28 024	875
suma						28 024	875

źródło: opracowanie własne

Obliczenia chłonności położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, wykazały, że gmina Borne Sulinowo dysponuje ponad 473,99 ha powierzchni terenu z możliwością lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i zabudowy rekreacji indywidualnej oraz 46,66 ha dla zabudowy wielorodzinnej.

Maksymalna chłonność zabudowy mieszkaniowej wszystkich typów to ok. 10 418 mieszkańców (liczba mieszkańców gminy w 2014 r. wynosiła 9 423osób).

Nadwyżka powierzchni terenów wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz nowych terenów o funkcji mieszkaniowej w zmianie studium, jest dopuszczalna przy zastosowaniu przepisu art. 10 ust. 7 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2016 r. poz. 778), który stanowi, że możliwe jest zwiększenie zapotrzebowania w stosunku do wyników analizy chłonności o nie więcej niż 30%.

Bilans terenów produkcyjnych i usługowych.

Na potrzeby sporządzenia poniższego bilansu założono, iż powierzchnia użytkowa stanowi 85% powierzchni całkowitej budynku, gdyż nie wlicza się do niej m.in. garażów, strychów, balkonów, tarasów, pomieszczeń gospodarczych oraz niższych partii poddasza.

BILANS TERENÓW ZABUDOWY USŁUGOWEJ I PRODUKCYJNEJ W MIEŚCIE I GMINIE BORNE SULINOWO				
Przeznaczenie terenu	Powierzchnia terenu (ha)	Powierzchnia terenu -15% (ha)	Przeciętny wskaźnik powierzchni zabudowy	Powierzchnia całkowita zabudowy (ha)
U	557,81	474,14	0,4	189,66
P	140,34	119,29	0,5	59,65

źródło: opracowanie własne

Wartość przeciętnego wskaźnika powierzchni zabudowy dla terenów zabudowy usługowej na poziomie 0,4 założono na podstawie analizy istniejącego zagospodarowania działek o takim przeznaczeniu, zapisów obowiązujących planów miejscowych oraz tendencji rynkowych, które charakteryzują się przewagą inwestycji wolnostojących z dużym udziałem powierzchni parkingowej.

Na podstawie tych analiz wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenów produkcyjnych wynosi 0,6, jednak z uwagi na wskazania do stosowania zieleni izolacyjnej, mającej chronić tereny przyległe przed możliwym negatywnym wpływem działalności produkcyjnej, docelowy wskaźnik został obniżony i określony na poziomie 0,5.

3. Szczegółowy opis stanu środowiska

3.1 Środowisko przyrodnicze

3.1.1 Analiza struktury przestrzennej środowiska (rzeźba terenu – geomorfologia – geologia)

Gmina Borne Sulinowo wg podziału J. Kondrackiego (1998 r.) położona jest w obrębie trzech jednostek fizyczno – geograficznych: Pojezierza Drawskiego, Pojezierza Szczecineckiego i Równiny Wałeckiej. Jednostki te – określone jako mezoregiony wchodzą w skład makroregionów: Pojezierza Zachodniopomorskiego (mezoregionu Pojezierze Drawskie) oraz Pojezierza Południowopomorskiego (mezoregionu Pojezierze Szczecineckie i Równina Wałecka).

Pojezierze Drawskie pod względem geomorfologicznym stanowi strefę wzniesień moreny czołowej – zajmuje północną część gminy; natomiast Pojezierze Szczecineckie i Równina Wałecka stanowi w większości obszary sandrowe – zajmuje południową część gminy.

Powierzchnia terenu jest generalnie pochylona ku południowi; teren wznosi się od 124 m npm w rejonie zalewów Nadarzyckich (południowo-zachodni kraniec) do 193 m npm w rejonie m. Kępino (kolonia Kolanowo w północno-zachodniej części gminy – strefa głównego wododziału). Rzeźba terenu jest zróżnicowana, urozmaicona w części północnej, bardziej spokojna, lokalnie niemal płaska w części środkowej i południowej (na południe od jez. Pile).

Charakterystyczne formy rzeźby to pojedyncze pagórki i ciągi wzniesień, rozległe sfalowane powierzchnie oraz liczne obniżenia owalne i podłużne, dolinki rzek i obniżenia mis jeziornych. Liczne wzniesienia noszą lokalne nazwy np. Góra Gliniak (koło Kiełpina), Juchowska Góra (k/Juchowa), Góra Ostrogóra (k/Dąbrowicy), Góra Śmiadowska (k/j. Śmiadowa), Góra Grabówka (n j. Ciemino), Góra Sowia (k. m. Jeleń), Iglicza Góra (k.m. Jelonek), Góra Śmierci, Góra Wysokie, Góra Kościan (k/m. Borne Sulinowo), Gołogóra, Rybna Góra, Warmia Góra, Kocia Góra, Laskowe Góry i Czarcia Góra w lesie byłego poligonu.

Rzeźba terenu została ukształtowana w okresie ostatniego zlodowacenia bałtyckiego, w jego ostatniej III fazie nazwaną pomorską. Wykształcił się specyficzny typ krajobrazu naturalnego określony, jako młodoglacjalny.

Ukształtowane formy geomorfologiczne są wynikiem działalności bezpośredniej lądolodu lub jego wód roztopowych. U czoła lądolodu powstawały pagórki i wzgórza moreny czołowej. Wycofanie się czoła lodowca odbywało się stopniowo, następowały stopniowe transgresje i regresje, lodowiec dzielił się na wielkie pola martwego lodu. Stąd ogromna różnorodność form geomorfologicznych różnych genetycznie. Występuje kilka stref pagórków moren czołowych oraz „wyspy” pojedynczych wzniesień wśród wysoczyzny moreny dennej oraz w obrębie równin sandrowych (w/w pagóry noszące lokalne nazwy w obrębie równin sandrowych na poligonie).

W środowisku martwego lub stagnującego lodu powstawały charakterystyczne formy kemowe (niewysokie wzgórza o ściętych wierzchołkach) oraz liczne formy szczelinowe. Najbardziej charakterystyczną formą wklęsłą są liczne wytopiska po bryłach martwego lodu oraz rynny subglacjalne wyłobione przez wody roztopowe krążące pod lodowcem.

- Północna część gminy Borne Sulinowo od linii miejscowości Łubowo – Piława – Krągi usytuowana w obrębie strefy moreny czołowej przedstawia ogromną różnorodność form geomorfologicznych.

Występują tu:

- rynny subglacjalne dużych rozmiarów o przebiegu równoleżnikowym (marginalne), wykorzystane przez ciąg jezior: Komorze, Rakowo, Lubicko Wlk., Brody, Strzeszyn, Piława. Mniejsze rynny towarzyszą jez. Ciemino, Śmiadowo, Radacz, Jeleń-Sarcze;

- rynny subglacialne mniejszych rozmiarów o przebiegu południkowym (radialne), stosunkowo wąskie, z licznymi przygłębieniami i progami, wypełnione małymi jeziorkami. Klasyfikacją wręcz rynną tego typu jest obniżenie ciągnące się od m. Strzeszyn do m. Okole;
 - kotliny i obniżenia wytopiskowe różnej wielkości, od kilkunastu metrowych do kilkuset hektarowych, zajęte przez torfowiska lub owalne, o niskich brzegach jeziora. Rozległe wytopiska występują w rejonie jezior Radacz i Jeleń;
 - pagóry i ciągi wzmocnień moreny czołowej. Najbardziej charakterystyczne w rejonie jez. Komorze i Rakowo;
 - Pagórki kemowe (nazywane morenami czołowymi martwego lodu) o ściętych wierzchołkach. Zespoły pagórków kemowych występują pomiędzy jez. Radacz i m. Krągi;
 - niewielkie pola sandrowe usypane na przedpolu większych wzniesień moreny czołowej (sandr na NE od j. Komorze) o rzeźbie pagórkowatej, niewiele różniące się od wysoczyzny pod względem krajobrazu. Tło krajobrazu tworzy pofałdowana wysoczyzna moreny dennej.
- Południowa część gminy (na południe od jezior rynnowych marginalnych Lubicko Wlk – Pile) usytuowana jest w obrębie rozległych równin sandrowych, zbudowanych z piasków i żwirów akumulacji wód roztopowych lodowca. Powierzchnia sandrów na ogół płaska i wyrównana urozmaicona jest również rynnami subglacialnymi głównie o kierunku południkowym, wytopiskami różnej wielkości oraz „wyspami” wysoczyzny morenowej i pagórami morenowymi.

Do najbardziej charakterystycznych form geomorfologicznych urozmaicających równinę sandrową (która stanowi tło krajobrazu) należą:

- doliny rzek Piławy i Płytnicy wykorzystujące w górnych biegach radiacyjne rynny subglacialne, z przygłębieniami zajęte przez jeziora rynnowe, z licznymi zabagnieniami w środkowych partiach dolin;
- rynna subglacja radiacyjna jez. Lubicko – j. Newlino z boczną odnogą rynną marginalnej w kierunku doliny Piławy;
- obniżenia wytopiskowe niewielkich rozmiarów zajęte przez jeziora, oczka wytopiskowe i torfowiska rozprzestrzenione na całej powierzchni sandrowej;
- wyspy wysoczyzny morenowej o rzeźbie falistej i pagórkowatej z pojedynczymi pagórami morenowymi lub kemowych którym towarzyszą często liczne obniżenia wytopiskowe

Wyspy wysoczyzny występują w trzech rejonach sandru w jego wschodniej i południowej części:

- na południe od m. Krągi
- w środkowej części w obrębie pola wrzosowisk
- oraz południowej w rejonie m. Kłomino.

Podłoże zbudowane jest z utworów czwartorzędowych okresu lodowcowego (plejstocenu) oraz okresu po ustąpieniu lodowca (holocenu). Do utworów plejstocenijskich należą:

- gliny zwałowe i piaski zwałowe akumulacji lodowcowej
- piaski i żwiry wodnolodowcowe osadzone przez wody płynące z topniejącego lodowca
- iły i mułki zastoiskowe powstałe na dnie rozlewisk ze stojącą wodą z topniejącego lodowca, gytie osadzające się na dnie zarastających jezior

Do utworów holocenijskich należą:

- torfy różnych typów powstałe z obumierających szczątków roślinnych w stagnujących wodach końca epoki lodowcowej i holocenu.
- piaski z domieszką humusu, mułki osadzone przez wody rzeczne w obrębie dolin

Glina zwałowa budują wysoczyzny morenowe, zwłaszcza powierzchnię wysoczyzny moreny dennej. W pagórkach moreny czołowej materiał jest pomieszany: gliny zwałowe, piaski i żwiry oraz głązy zwałowe. Natomiast w pagórkach kemowych występują piaski drobnoziarniste z przewarstwieniami piasków różnoziarnistych, żwirów i mułów.

Piaski i żwiry wodnolodowcowe budują równiny sandrowe.

Miąszość utworów plejstocenijskich osiąga wartości dość zróżnicowane, w granicach 100-150 m w rejonie południowym do 200 m w obrębie wzgórz czołowo morenowych w części północno-zachodniej.

Miąszość utworów holocenijskich jest niewielka w utworach rzecznych, od 0,20-1,0 m; większa w obniżeniach wypełnionych torfami od 1,0-2,5 m lokalnie 8,0 m.

W głębszym podłożu pod utworami czwartorzędowym występują piaski i mułki mioceńskie przykrywające utwory jurajskie lub kredowe w postaci margli, wapieni, piasków wchodzących w skład podstawowej jednostki geologiczno-strukturalnej, którą stanowi wał pomorsko-kujawski.

Gleby – wody powierzchniowe i wglębne

Gleby wytworzone z utworów powierzchniowych budujących podłoże należą do typu: gleb bielcowych i pseudo bielcowych, w obrębie utworów piaszczystych oraz do gleb brunatnych na ogół brunatnych wylugowanych w obrębie utworów glin zwałowych oraz do gleb torfowych, torfowo-murszowych i czarnych ziem w obrębie utworów organicznych (torfów, mułów, gytii).

Większość terenów pokrytych utworami piaszczystymi charakteryzująca się glebami mało żyznymi porośnięta jest lasami. Również wszystkie niemal obniżenia wysłane utworami organicznymi porośnięte są trwałymi użytkami zielonymi, stanowiącymi pastwiska i łąki kośne.

Dla rolnictwa wykorzystane są na ogół tereny wysoczyzn morenowych, o podłożu glin zwałowych i piasków gliniastych, z których wytworzyły się gleby brunatne. Stanowią je grunty orne, o dość zróżnicowanej żyzności, generalnie średnio żyzne.

W gminie Borne Sulinowo wyróżniono następujące kompleksy glebowe z punktu

widzenia przydatności rolniczej:

rodzaj kompleksu	% udział
grunty orne	100 %
kompl. 2 pszenno-dobry	24,3
kompl. 3 pszenno-wadliwy	1,3
kompl. 4 żytni bardzo dobry	10,3
kompl. 5 żytni dobry	12,6
kompl. 6 żytni słaby	25,3
kompl. 7 żytni najslabszy	24,3
kompl. 8 zbożowo-pastewny mocny	0,5
kompl. 9 zbożowo-pastewny słaby	1,0
użytki zielone	100 %
2 z średnie	38,0
3 z słabe i bardzo słabe	62,0

wg materiałów KONB – Koszalin 1964 r.

W układzie przestrzennym wyróżniają się rejony o glebach dość żyznych (łącznie 35 %) kompl. 2 i 4 w środkowej części gminy; którym towarzyszą na obrzeżach gleby słabe i bardzo słabe kompleksu 6 i 7 (łącznie 50 %).

W użytkach zielonych dominują gleby słabe, głównie ze względu na niewłaściwe stosunki wodne.

Użytki rolnicze w gminie zajmują 10.762 ha co stanowi 22 % powierzchni ogólnej gminy; są to w zdecydowanej przewadze grunty orne ~ ca 82 użytki zielone stanowią ca 18 %.

Gleby w obrębie kompleksów leśnych należą do typu gleb rdzawych (pseudo-bielcowe) występujących głównie w obrębie piaszczystych sandrów porośniętych lasami sosnowymi i zajmujące ca 80 % powierzchni; następnie do gleb brunatnych kwaśnych w obrębie lasów liściastych porastających wysoczyznę morenową stanowiące 15 % oraz do gleb torfowych i murszowych w obrębie wilgotnych lasów, borów i olsów – występujących na ca 5 % pow. leśnych.

Lasy w gminie zajmują największą powierzchnię 26.495 ha, około 52 %.

Wody powierzchniowe zajmują 3.486 ha tj. 7 % i reprezentowane są przede wszystkim przez jeziora następnie liczne drobne „oczka” wytopiskowe oraz przez niewielkie rzeki, kanały i rowy melioracyjne.

Przez północną część gminy przebiega główny wododział pomorski oddzielający na terenie gminy dorzecze Parsęty (rzeki Przymorza) od dorzecza Gwdy (dopływ Noteci dopływu Odry).

Do dorzecza Parsęty należy północno-zachodni skrawek terenu odwadniany przez rzekę Gęsią, cały pozostały obszar położony jest w dorzeczu Gwdy.

Obszar dorzecza Gwdy odwadniany jest przez: rzekę Pilawę, rzekę Płytnicę oraz Kanał Radacki.

Rzeka Pilawa – długość 79,9 km

Rzeka Płytnica

W gminie występuje około 40 jezior różnej wielkości i kształtów.

Są to jeziora lodowcowe, o charakterze głównie rynnowym, często tworzące ciągi połączone rzekami.

Wykaz większych jezior

	nazwa jeziora	pow. w ha	Głębokość
1.	Jez. Pile	980	44/11
2.	Komorze	492	36/
3.	Ciemiń	241	13/6
4.	Lubicko Wlk.	170	36/6
5.	Radacz	167	11/5
6.	Nobliny	152	17/6
7.	Śmiadowo	129	15/5
8.	Przełęg	80	brak danych
9.	Przyjezierze	70	16/5
10.	Brody	66	22/9,0
11.	Strzeszyn	60	12/
12.	Kniewo	54	brak danych
13.	Dołgie (przepluwowe w ciągu rz. Pilawy)	52	8/
		45	8/2,9
14.	Łącznie	33	19/3,7
15.	Kocie	32	4/
16.	Juchowo	28	2,9/1,6
17.	Kiełpino	25	brak danych
18.	Jeziorno	22	16/
19.	Głębsko	18	6/
20.	Łąkie	18	12/6
21.	Rakowo	13	brak danych
22.	Czochryńskie		

Poza jeziorami na rzece Pilawie w południowym rejonie gminy, występują trzy zbiorniki rozlewiskowe tzw. Zalewy Nadarzyckie, którym towarzyszą mokradła różnej wielkości, okresowo zalewane. Powierzchnia Zalewów Nadarzyckich wynosi ca 1.300 ha.

W obrębie całej gminy występują liczne „oczka” wodne o rozmiarach od kilkunastu m² do 1,0 ha. Oczek jest kilkadziesiąt.

Wody wglębne o poziomach użytkowych występują w obrębie utworów czwartorzędowych, na głębokości 25 - 30 m p.pt.

Są to poziomy, z których czerpią lokalne ujęcia. Gmina Borne Sulinowo nie leży w obrębie Głównych Zbiorników Wód Podziemnych o znaczeniu krajowym.

Układ hydrograficzny, regulacja stosunków wodnych

Przez północno-zachodnią część gminy Borne Sulinowo przebiega główny wododział pomorski, oddzielający na terenie gminy dorzecze Parsęty od dorzecza Gwdy.

Do dorzecza Parsęty należy rzeka Gęsia odwadniająca rejon wsi Kiełpino, cały pozostały obszar gminy odwadniają dopływy rzeki Gwdy: Piława i Płynnica oraz Kanał Radacki (uchodzi do jez. Trze-siecko).

Sieć hydrograficzna gminy jest dobrze wykształcona. Rzeki, jeziora, kanały (zbudowane w XIX w.), system budowli regulujący poziomy wód, rowy melioracyjne tworzą gęstą sieć wodną pokrywającą obszar gminy.

Największą powierzchnię zajmuje dorzecze Piławy, następnie Kanał Radacki i dorzecze Płynnicy:

- rzeka Piława – pow. dorzecza 350 km², przepływ u wypływu z jez. Komorze śr. niski roczny 1,28 m³/sek, spływ jednostkowy 3,56 l/sek/km²,
- rzeka Płynnica – pow. dorzecza 302,5 km², przepływ śr. niski roczny 0,76 m³/sek, spływ jednostkowy 2,51 l/sek/km²,
- Kanał Radacki – pow. zlewni 103,2 km², przepływ śr. niski roczny 0,19 m³/sek, spływ jednostkowy 1,84 l/sek/km²,

W obrębie dorzecza Płynnicy wyodrębnić należy zlewnię największego jeziora w gminie – jez. Pile, z dopływem Sowią Struga i Kanałem Krągi, o powierzchni 216,6 km². Dla celów obliczenia bilansu wody w dorzeczach, również dla potrzeb programów regulacji stosunków wodnych dla rolnictwa (melioracje rolnicze) podzielono dorzecza na zlewnie cząstkowe (Hydrografia Polski – atlas).

Obszar gminy Borne Sulinowo leży w obrębie następujących jednostek:

Nr zlewni	określenie zlewni	powierzchnia w km ²
5b	rz. Gęsia – źródła jez. Kępino	23,4
34a	j. Komorze (Piława)	35,0
34b	rz. Piława do jez. Pile	50,0
34c _{1,2,3}	jez. Pile z kanałem i Sowią Struga	124,7
34d	rz. Piława do dopływu z Noblin	26,2
34e1	j. Niewlino (tylko część – w gminie)	29,6
34e2	dopływ z Noblin od wypływu z j. Niewlino do ujścia do Piławy	38,5
34f	rz. Piława od dopływu z Noblin do Nadarzyc	43,3
30b	rz. Płynnica od j. Przełęg do mostu Płynnica-Przełęg	29,5
30c	rz. Płynnica od mostu Płynnica-Przełęg do mostu Płynnica-Kłomino	33,4
7b ₁	kanał Radacki do dopływu z jez. Juchowo	21,0
7b ₂	dopływ z jez. Juchowo	25,3
7b ₃	Kanał Radacki od dopływu z jez. Juchowo do jez. Radacz włącznie	28,7
7b ₄	Kanał Radacki od wypływu z jez. Radacz do ujścia do jez. Trze-siecko (tylko część w gminie)	28,7

Znaczne powierzchnie użytków rolnych – użytków zielonych i gruntów ornych jest zmeliorowana. Inwestycje prowadzone były w obrębie zlewni cząstkowych od lat 60-tych, największy zakres dotyczył zlewni Kanału Radackiego oraz rejon Kanału z otoczeniem jeziora Przyjezierze.

Program perspektywiczny Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Koszalinie na lata 1991 – 2020 przewidywał prowadzenie prac melioracyjnych dla potrzeb rolnictwa w następujących rejonach gminy:

Rejon	użytki zielone ha	grunty orne ha
Jeleń	160	–
Krągi	30	200
Kłosówka	110	2000
Nobliny	415	185

Lubowo	200	4000
Jeziorna	20	200

Część tych prac została wykonana, część jest kontynuowana.

Poza w/w prowadzono regulację rzeki Sowiej Struga w obrębie terenów leśnych.

Program małej retencji opracowany na lata 1997-2015 przewiduje:

- odbudowę systemów nawadniających w m. Nobliny na jez. Newlino – podpiętrzenie, zwiększenie pojemności 0,87 ml m³, powierzchnia nawodnień 15 ha,
- w leśnictwie Czarnobór zbiorniki wodne 272 i 297 o pow. 7,7 ha i 1,4 ha,
- jez. Rakowo–Komorze, rzeka Piława (zamierzenie budzi wątpliwości, jest to teren DPK).

Rzeką posiadającą potencjalne możliwości wykorzystania wód dla celów energetycznych jest Piława. Istniejący jaz wybudowany przed wojną posiada trzy upusty denne umożliwiające spuszczenie wody z jez. Pile.

Według opracowania „Rozpoznanie techniczne potencjalnych możliwości energetycznych rzek województwa zachodniopomorskiego” (Szczecin), autorzy W. Kowalczyk i Cz. Krystkiewicz, istniejące budowle piętrzące na Piławie umożliwiają utworzenie małych elektrowni w następujących miejscowościach:

- Liszkowo – wielkość piętrzenia 3,5 m, techniczne możliwości uzyskania mocy 48 kW,
- Starowice – wielkość piętrzenia 1,3 m, moc 20 kW,
- Nadarzyce (poza granicami gminy) – wielkość piętrzenia 3,8 m, możliwość uzyskania mocy 70 kW.

Obecnie istniejące na Piławie progi pełnią rolę regulacyjną rzeki (redukcja nadmiernego spadku podłużnego dna rzek), po modernizacji i remontach mogłyby powstać małe elektrownie.

Szata roślinna. Świat zwierzęcy.

Szata roślinna reprezentowana przez lasy, torfowiska, zbiorowiska roślinności trawiastej tj. pastwiska i łąki zajmuje około 60 % powierzchni gminy. Dominują obszary leśne, stanowiące 52 %.

Współczesny obraz szaty roślinnej ukształtowany został przez czynniki przyrodniczo – klimatyczne od epoki lodowcowej do czasów obecnych oraz przez działalność ludzką, szczególnie procesy gospodarcze okresu 18-20 wieku.

Zlodowacenia wytworzyły różnorodność siedlisk uwarunkowaną mozaiką gleb, ukształtowaniem terenu, warunkami wodnymi. Zmiany klimatu, stopniowe ocieplenie, wpływy zarówno mas powietrza atlantyckiego (zachodnie) jak i kontynentalnego (wschodnie) powodowały dominację jednych gatunków roślinnych, zanikanie innych. Z każdej większej zmiany klimatu zachowały się gatunki reliktowe, które przetrwały w obrębie siedlisk nieprzekształconych przez człowieka; głównie w obrębie podmokłych mało przydatnych dla człowieka (torfowiska wysokie i przejściowe, mokradła, lasy na siedliskach łągowych).

Z reliktywów postglacjalnych występują: lobelia jeziorna, poryblin jeziorny, grązel żółty, wywłócznik skrętołisty, tojeść gajową.

Do gatunków borealnych (północnych) należą również: trzcinnik pospolity, bażyna czarna, olsza czarna, bagno zwyczajne, żurawina błotna, borówka bagienna.

Gatunki atlantyckie (wpływ klimatu oceanicznego) reprezentuje wrzosiec bagienny, żarnowiec miotłasty, złoć pochwołistna, prosienicznik gładki.

Z inwentaryzacji przyrodniczej wykonanej dla Drawskiego Parku Krajobrazowego oraz dla Nadleśnictwa Czaplinek i wstępnej waloryzacji przyrodniczej byłego poligonu wojskowego Borne Sulinowo (Nadleśnictwo Borne Sulinowo i Czarnobór) wynika, że w granicach gminy Borne Sulinowo występuje około 700 gatunków należących do około 300 rodzajów i 80 rodzin roślin naczyniowych oraz około 240 – 270 gatunków mchów i porostów.

Część gatunków to rośliny zaliczone do objętych ochroną ścisłą ok. 25 – 30 gatunków oraz częściową ok. 40 gatunków.

Występują też gatunki zaliczane do rzadkich, występujące jedynie w rejonie Pojezierza.

Największe bogactwo gatunkowe w tym z roślinami rzadkimi i reliktowymi spotyka się w zbiorowiskach siedlisk wilgotnych i podmokłych oraz jeziorach określanych, jako lobeliowe.

Zbiorowiska leśne zajmują obszarowo największą powierzchnię; wyróżniono w nich około 40 gatunków drzew w tym 5 gatunków obcego pochodzenia, np. sosna Banksa, sosna wejmutka, daglezja zielona, dąb czerwony, robinia akacjowa.

Gatunkami lasotwórczymi są głównie: sosna zwyczajna (ca 70 %), następnie buk zwyczajny, brzoza, świerk, dąb, olsza.

Lasy są w przeważającej większości ukształtowane przez człowieka. Siedliska o żyznych glebach zostały zajęte przez gospodarkę rolną, lasy naturalne zachowały się w nielicznych partiach terenu (strome wzniesienia lub podmokłe obniżenia). Nasadzenia leśne wprowadzono na tereny mało przydatne w rolnictwie, obszary o podłożu piaszczysto – żwirowych, są to z reguły bory z dominującymi gatunkami sosny.

Siedliska leśne, wyróżnione

wg potencjalnej roślinności naturalnej ~ roślinność rzeczywista.

Biorąc pod uwagę żyzność gleb i stosunki wodne w obrębie gminy można wyróżnić następujące potencjalne zespoły roślinne:

- subatlantycki acidofilny las bukowo – dębowy
W drzewostanie występuje buk zwyczajny i dąb bezszypułkowy, z domieszką sosny zwyczajnej, świerka pospolitego i brzozy brodawkowej. W runie panuje borówka czarna, orlica pospolita oraz kłosówka miękka, groszek skrzydlasty, jastrzębiec gładki. W podszyciu występuje: jarzębina, kruszyna, młode dęby, buki, klony.
Pod względem typologicznym lasy te odpowiadają obecnym lasom na siedlisku boru mieszanego świeżego i lasu mieszanego świeżego i są dominujące głównie w części północnej gminy
- kontynentalny bór mieszany oraz suboceaniczny bór sosnowy świeży
porasta mniej żyzne siedliska glebowe (gleby piaszczyste i piaszczysto – gliniaste) w drzewostanach dominują sosny z udziałem dębu. W domieszce występują: brzoza brodawkowa, osika czasem modrzew i świerk. Podszyt stanowią leszczyna, kruszyna, jałowce. W runie: orlica pospolita, borówka czarna i brusznica, nawłóć pospolita, wrzos pospolity oraz trawy: trzcinnik leśny, śmiałek pogięty, kostrzewa. Znaczne partie porastają mchy, wśród nich gatunki: rokieta pospolity, widłoząb falisty, płonnik strojny. Siedliska te porastają obecnie drzewostany sosnowe z domieszką brzozy i udziałem Świerku, na bardziej wilgotnych stanowiskach występuje: buk, dąb i olchy. Jest to dominujący typ lasu występujący głównie w południowej części gminy określony jako bory świeże i bory mieszane świeże.
- niżowe łągi olszowe i jesionowe, olsy
porastają wilgotne, podmokłe lub okresowo zalewane tereny dolinne oraz obniżenia wypełnione glebami torfowymi. W zależności od żyzności gleby występują tu w drzewostanach: olsza czarna, brzoza omszona, jesion wyniosły czasem klon zwyczajny i grab. Podszyt jest bujnie rozwinięty z dominującą czeremchą i trzmieliną. W kilkuwarstwowym runie występują: pokrzywy, wiązówka błotna, ostrożeń warzywny, turzyce, tojeść pospolita, kuklik zwisły, wietlica samicza, bodziszek. W terenach bagiennych występują: kosaciec żółty, trzcina pospolita, turzyca błotna. Obecnie w typologii lasów są to olsy (z dominującą olszą czarną) oraz olsy jesionowe. Występują na wilgotnych terenach w obrębie wszystkich typów lasów. Największe obszary występują w dolinach rzek Piławy i Płytnicy.
- kontynentalny bór bagienny
torfowiska śródleśne, torfowiska wysokie w obrębie wzniesień czołowo-morenowych (utwory torfowe zalegające na piaskach) porastają: sosna zwyczajna i brzoza omszona, o sylwetkach niskich, pochyłonych. Podszycia prawie brak, runo wykazuje budowę kępkową. W skład runa wchodzi głównie mchy torfowe, krzewinki z rodziny wrzosowatych poza tym borówka bagienna

na, bagno zwyczajne czasem wełnianka pochwowata i żurawina błotna. Obecnie w typologii leśnej jest to siedlisko bór bagienny, występujące nielicznie w części północnej gminy w obrębie zalesionych torfowisk.

- grąd subatlantycki bukowo-dębowo-grabowy oraz żyzna buczyna niżowa
należą do najbogatszych florystycznie zbiorowisk leśnych, gdyż występują na żyznych glebach brunatnych właściwych i kwaśnych wytworzonych z glin zwałowych. Wielogatunkowy, zwarty drzewostan buduje dąb, buk z domieszką lipy, brzozy, klonu czasem olszy. W podszyciu występuje leszczyna, trzmielina. Runo na ogół bogate, zróżnicowane w zależności od typu drzewostanów. Występuje: gwiazdnica wielkokwiatowa, gajowiec żółty, podagrycznik pospolity, turzyce leśne i trawy. W buczynach występują: narecznica samcza, przytulia wonna, marzanna wonna, turzyca palczasta. Obecnie lasy porastające te siedliska są bardzo nieliczne, gdyż są to przeważnie grunty rolne, wysokiej jakości. Występują w niewielkich kompleksach w północnej – środkowej części gminy. Wg typologii leśnej są to siedliska lasu świeżego. Niewielki kompleks klasycznej buczyny niżowej występuje nad jez. Przełęg w dolinie Płytnicy.
- torfowiska
stanowią ważny element środowiska przyrodniczego, gdyż zachowały się tu zespoły roślinne stanowiące relikty minionych epok oraz duże zróżnicowanie występujących gatunków. Występują w nich zbiorowiska turzycy bagiennej, turzycy gwiazdkowej, mietlicy rozłogowej, mszary torfowiskowe z wełnianką wąskolistną. Część torfowisk porośniętych jest krzewiastymi sosnami i brzożami omszonymi, część stanowi mokre wrzosowiska z warstwą torfu. Na większych obszarowo torfowiskach występują krzewiaste zarośla – łozowiska i olszyna bagienna. W obrębie gminy Borne Sulinowo występują wszystkie trzy typy torfowisk: wysokie, przejściowe, niskie. Rozmiary ich są zróżnicowane od niewielkich 0,5 ha do kilkusethektarowych. Większość torfowisk została w poprzednich okresach zmeliorowana, część została wyeksploatowana, ale część z nich zachowała bogactwo gatunków i stanowi ekosystemy czynne biologicznie z zachodzącymi naturalnymi procesami. Mniejsze torfowiska rozrzucone są po całej gminie, największe rozmiarowo występują w części północno-wschodniej pomiędzy m. Radacz, Ciemino, Jeleń oraz w dolnej części doliny Płytnicy – tworzą rozległy obszar mokrych wrzosowisk na byłym poligonie. Część rozległego torfowiska wysokiego koło m. Radacz jest eksploatowana.
- zespoły roślinności trawiastej
należą do tej grupy zespoły roślinne porastające tereny podmokłe, bagiennie w bezodpływowych zagłębieniach wytopiskowych, w obniżeniach przyjeziornych, w dolinach rzek oraz na piaszczystych suchych równinach.
 - półnaturalne wilgotne łąki z zespołami ostrożeńiowo-rdestowymi, młaki niskoturzycowe, łąki trzęślicowe, łąki kośne i pastwiska okresowo zalewane z płatami situ rozpierzchnego, z zespołem turzyc i śmiałka darniowego
 - murawy napiaskowe z zespołem sporka wiosennego i szczotliczy siwej występujące w centralnej części poligonu Borne Sulinowo.
 - kośne łąki i pastwiska z roślinnością zastępczą traw szlachetnych z udziałem zbiorowisk naturalnych ziół i chwastów (zaliczone do użytków rolniczych, zmeliorowane)
- zbiorowiska roślinności wodnej i strefy brzegowej
 - w jeziorach typu eutroficznego, które przeważają w obrębie gminy występują zbiorowiska: moczarki kanadyjskiej, rdestnicy pływającej, lilii wodnych, ramienic, zespół wywłócznika kłosowego. W jez. Komorze gatunki chronione lilii wodnych, grzybień biały i grążel żółty, włosienicznik krążkolistny, rdestnica łśniąca
 - szuwały przybrzeżne porastające znaczne partie jezior ze zróżnicowanymi zespołami: szuwały turzycowe, trzcinowe z pałąką wodną, zbiorowiska z jeżogłówką gałęzistą. Poza jeziorami w części północnej gminy, rozległe zespoły roślinności szuwarowej z zespołami skrzypów, narecznicy błotnej, turzycy zaostrej i manny występują w rozlewiskach towarzyszących rzekom Piławie i Płytnicy.
- zadrzewienia śródpolne, zarośla krzewiaste, zadrzewienia przydrożne
występują bardzo licznie w obrębie terenów rolniczych

- zadrzewienia śródpolne i krzewiaste zarośla porastają partie terenu nie wykorzystane rolniczo: wierzchołki wzniesień, strome skarpy, małe obniżenia wytopiskowe. Są to różne gatunkowo drzewa, w większości liściaste: brzozy, topole, wierzby, sosny i świerki
- większość dróg gminy jest obudowana drzewami. Dominują: lipy, klony, jesiony, topole, brzozy.
- zadrzewienia w obrębie terenów zabudowanych stanowią piękne stare drzewa: brzozy, jesiony, lipy, kasztanowce, dęby. Miasto Borne Sulinowo usytuowane jest w lesie sosnowym, ulice w większości obsadzone topolami.

Świat zwierzęcy

Związany ze zbiorowiskami roślinnymi będącymi miejscem bytowania przedstawia ogromną różnorodność gatunków, w tym wielu rzadkich objętych ochroną.

Inwentaryzację fauny przeprowadzono dla Drawskiego Parku Krajobrazowego, częściową dla Nadleśnictwa oraz wstępną waloryzację przyrodniczą dla byłego poligonu Borne Sulinowo. Stwierdzono występowanie wielu gatunków zwierząt zaliczanych do chronionych, zagrożonych wyginięciem lub rzadko występujących. Miejscem występowania i lęgów tych zwierząt są najczęściej tereny trudnodostępne, mokradła, bagna, rozlewiska, również wrzosowiska. Z przeprowadzonych inwentaryzacji wynika, że w obrębie Pojezierza Drawskiego występuje 38% gatunków ryb; 66% gatunków płazów; 55,5% gatunków gadów; 66% gatunków ptaków i 39% gatunków ssaków w stosunku do wszystkich kręgowców Polski.

Z kręgowców podlegających ochronie gatunkowej występują m.in.: w obrębie ichtiofauny: mi-nog strumieniowy, strzebla potokowa, piskorz, koza spośród płazów: kumak nizinny, traszka grzebi-niasta i zwyczajna, ropucha szara, paskówka, rzekotka drzewna spośród gadów: jaszczurka zwinka, padalec zwyczajny, żmija zygzakowata spośród ptaków: liczne gatunki lęgowe (około 140) w tym większość podlega ochronie gatunkowej. Do szczególnie cennych należy zaliczyć: orła bielika, bąka, bociana czarnego, kanię czarną i rdzawą, błotniaka stawowego, łabędzia niemego, lelek i świergotek spośród ssaków: wydra, bóbr, ryjówka, łasica, jeź; liczne są zwierzęta łowne: dziki, sarny, jelenie, jenoty.

Ze wstępnej waloryzacji przyrodniczej byłego poligonu Borne Sulinowo wynika, że występuje tam różnorodność gatunków ptaków (107 gatunków lęgowych – W. Górski 1992 r.) w tym 16 zagrożonych. Siedliskiem ptactwa oraz innych zwierząt m. in. Bobra, wydry, z płazów ropuchy szary, żaby wodnej i innych są doliny rzek Płynicy i Piławy oraz dopływu Płynicy Sowiej Strugi oraz rozległe połacie mokrych wrzosowisk.

Klimat lokalny

Gmina Borne Sulinowo położona w obrębie Pojezierza Pomorskiego leży w strefie klimatu umiarkowanego krainy Bałtyckiej, w obszarze wzajemnego przenikania wilgotnych mas oceanicznych z nad Atlantyku i suchych kontynentalnych z nad kontynentu wschodnio-europejskiego. Charakterystyczne są częste zmiany pogody, dość duża wilgotność bezwzględna powietrza, wiatry z kierunków południowo-zachodnich. Wg K. Prawdźca, jego podziału na krainy klimatyczno-rolnicze gmina Borne Sulinowo leży w krainie V – środkowy pas Pojezierza Pomorskiego i VI – południowo – pomorski pas. Obie krainy różnią się nieznacznie warunkami termicznymi okresu wegetacyjnego, sumami opadów atmosferycznymi, liczbą dni bezwietrznych. Generalnie kraina pas – południowo-pomorski do którego należy większość obszaru (środkowy, wschodni i południowy) charakteryzuje się długim i ciepłym latem, wcześniejszymi zniwami, dość skąpyimi opadami i słabszymi wiatrami.

Opady są niższe, aniżeli w krainie środkowo-pomorski pas i wynoszą w granicach 480-600 mm rocznie. Charakterystyczną stacją meteorologiczną jest tu m. Szczecinek i Wałcz. Z punktu widzenia warunków fenologicznych jest to klimat korzystny dla produkcji upraw rolniczych; zbóż i roślin okopowych, a w rejonach żyzniejszych gleb warzyw i drzew owocowych.

Klimat lokalny zachowuje podstawowe cechy klimatu krainy, które ulegają modyfikacji w zależności od warunków fizjograficznych. Na klimat lokalny w gminie mają wpływ:

- ukształtowanie terenu, głównie ekspozycja zboczy południowa lub północna
- warunki gruntowo-wodne, rodzaj podłoża piaszczyste, gliniaste czy torfowe oraz stosunki wodne w gruncie, tereny suche lub podmokłe
- pokrycie szatą roślinną – leśna w zależności od siedliska, zespołami roślinności torfowisko-bagiennej, zespołami trawiastymi łąk i pastwisk, terenami bez zadrzewień.

Charakterystyczną cechą gminy jest duża lesistość (ponad 50 %), dominacja siedlisk borowych, na piaszczystym podłożu oraz duża liczba jezior. Te czynniki powodują, że klimat lokalny charakteryzuje się znaczną łagodnością w zakresie amplitudy termicznej, dość dużą wilgotnością powietrza, na ogół słabszymi wiatrami, późno przychodzącą wiosną. Z punktu widzenia osadnictwa – stałego zamieszkania ludzi i pobytów rekreacyjnych jest to klimat korzystny.

Tereny o niekorzystnych cechach klimatu – nadmiernej wilgotności, obniżonej temperaturze, słabym przewietrzaniu, częstym zaleganiu mgieł to rejony podmokłych, torfiastych obniżeń.

3.1.2 Ocena potencjału przyrodniczego środowiska

Wg. M. Przewoźniaka („Struktura i potencjał środowiska przyrodniczego”) środowisko przyrodnicze można oceniać z punktu widzenia zdolności:

- samoregulacyjno-odpornościowych, które określają zdolności środowiska do powrotu w stan względnej równowagi ekologicznej po destrukcyjnym działaniu gospodarki człowieka
- zdolności zaspokojenia poprzez zasoby środowiska potrzeb energetyczno – materialnych człowieka (zasoby użytkowe środowiska)
- zaspokojenie wrażeń estetycznych człowieka poprzez oddziaływanie na zmysły oraz umożliwienie odnowy sił (potencjał behawioralny)

Potencjał samoregulacyjny – odpornościowy

Rozumiany również jako wrażliwość środowiska na niekorzystne zmiany, oceniany w skali trzystopniowej: potencjał duży, średni, niski wynika z cech fizjograficznych terenu (spadki), rodzajów utworów budujących podłoże (piaski, gliny, utwory organiczne), stosunków wodnych oraz pokrycia szatą roślinną lub rodzajem zainwestowania.

Dużym potencjałem charakteryzują się obszary wysoczyzny morenowej, o podłożu gliniastym, rzeźbie lekko falistej (spadki od 2% do 6%).

Siedliska glebowe są tu żyzne (przewaga kompleksu 2 – pszennego dobrego), uzyskuje się wysokie plony w rolnictwie, a tereny pokryte lasami (drzewostany bukowe) dają wysokie przyrosty masy drzewnej.

Można przyjąć, że około 20 % obszaru gminy należy do tej grupy dużego potencjału odpornościowego. Są to rejony miejscowości: Radacz, Juchowo, Kiełpino, Silnowo Górne oraz tereny na zachód od Łubowa – Rakowa oraz część lasów Ndl. Czarnobór (na E od rz. Płytnicy).

Średnim potencjałem charakteryzują się:

Tereny wysoczyzny morenowej o nieco większych spadkach (5-8 %) lub o podłożu zbudowanym z glin piaszczystych lub piasków gliniastych ale utrwalonych przez lasy o drzewostanach mieszanych (sosnowo, świerkowym z udziałem dębu lokalnie buka). Tereny te są już bardziej wrażliwe na wszelkie zmiany klimatu (okresy suszy obniżają plony w rolnictwie), narażone na erozję wodną, lasy podatne na działanie szkodników biologicznych i klimatycznych. Do tej grupy można zaliczyć około 30 % obszaru gminy. Są to tereny rolnicze (grunty orne) pozostałej części gminy rejonu północnego i środkowego oraz kompleksy leśne na siedliskach boru świeżego mieszanego o bogatym podszyciu i runie (część kompleksów leśnych Ndl. Czaplinek rejon Komorze oraz Ndl. Czarnobór, rejon doliny rz. Płytnicy).

Niskim potencjałem samoregulacyjno-odpornościowym charakteryzują się trzy typy terenów. Są to: wierzchołki i stoki wzniesień, brzegi dolin o spadkach powyżej 8 % narażone na procesy zbożowe (osuwiska, obrywy) oraz na erozję wodną ~ zajmują stosunkowo niewielką powierzchnię ca 5 %.

- podmokłe obniżenia torfowiskowe, dna dolin rzecznych, bagniste obniżenia przyjezierne – zajmujące ca 10 % obszar gminy. Są to obszary bardzo wrażliwe na wszelkie zmiany warunków wodnych, osuszenie torfowisk powoduje degradację gleby, murszowienie, wyginięcie szeregu gatunków roślin
- równiny sandrowe o podłożu piaszczystym, glebach mało żyznych, dających niskie plony w rolnictwie, przesuszone w okresach braku opadów.

Tereny zalesione stanowią siedliska borowe, złożone z monokultur sosnowych, lokalnie z dom. brzozy i dębu. Do tej grupy należy zaliczyć ca 35 % obszaru gminy – zarówno użytków rolniczych rejonów: Jeleń, Śmiadowo-Dąbrowica, Liszkowo oraz większą część kompleksów leśnych Ndl. Borne Sulinowo i zachodnią część Ndl. Czaplinek.

Należy stwierdzić, że obecnie większa część (ca 70 %) terenów o niskim potencjale jest utrwalona roślinnością: lasy, trwałe użytki zielone, bagna co utrzymuje je we względnej równowadze ekologicznej.

Potencjał zasobów użytkowych

Gmina Borne Sulinowo jest uboga w surowce naturalne.

Udokumentowane zostało o jedynym złożu węgla „I Łubowo” – występujące w rejonie m. Łubowo (na południowy – wschód od linii kolejowej) o zasobach 2.391,2 tys. ton kruszywa. Złoże nie jest eksploatowane.

Dla potrzeb lokalnej ludności wybierała piasek drobny w niewielkich wyrobiskach. Zinventaryzowano 4 punkty wyrobisk: 1. Liszkowo; 2. Góra Śmiadowska; 3. Kłomino; 4. Krągi.

Wytypowano trzy obszary perspektywiczne występowania kruszywa:

- rejon A – Jeleń – Krągi kruszywo grube o zasobach szacunkowych około 200 tys. ton
- rejon B – Łubowo kruszywo drobne o zasobach szacunkowych około 200 tys. ton
- rejon C – Jelenino kruszywo drobne o zasobach szacunkowych około 800 tys. ton

Z inwentaryzacji złóż wyrobisk kopalin stałych (rozpoznanie Przedsiębiorstwa Geologicznego „Polgel” W-wa, 1997 r.) wynika, że nie przewiduje się udokumentowania złóż surowców ilastych. Złoża torfów i jeziornych osadów wapiennych, które mogą występować na terenie gminy ze względu na ochronę przyrody nie należy eksploatować.

Obecnie jest eksploatowane jedynie złożo torfu wysokiego w rejonie jeziora Radacz – przedsiębiorstwo eksploatujące ma siedzibę w gm. Szczecinek.

Najważniejszym zasobem przyrodniczym użytkowym gminy są zasoby przyrody żywej: kompleksy leśne zajmujące ca 52 % powierzchni ogólnej, rolnicza przestrzeń produkcyjna grunty orne i trwałe użytki zielone zajmująca ca 22 % oraz wody powierzchniowe jeziora i rzeki bogate w ryby, zajmujące ok. 7 % pow. ogólnej.

Użytkowanie ziemi w gm. Borne Sulinowo wg Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii – Warszawa, stan na 17.01.2001 r.

- powierzchnia ogólna 46.683 ha (ewidencyjna)
- w tym:
- użytki rolne 10.762 ha
 - grunty orne 8.851 ha
 - sady 27 ha
 - łąki trwałe 1.164 ha
 - pastwiska trwałe 720 ha
 - lasy i grunty zadrzewione

• i zakrzaczone	26.235 ha
• nieużytki	4.424 ha
• wody	3.486 ha

Użytkowanie ziemi w gminie Borne Sulinowo wg danych UMiG Borne Sulinowo, stan na 31.12.2014 r.

powierzchnia ogólna 46.495 ha

w tym:

• <u>grunty rolne</u>	<u>11.191 ha</u>
• <u>lasy</u>	<u>25.501 ha</u>
• <u>jeziora</u>	<u>3.493 ha</u>
• <u>tereny zabudowane</u>	<u>6.424 ha</u>

Podstawową funkcją gospodarczą gminy jest rolnictwo. Wartość rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest zróżnicowana głównie ze względu na żyzność gleb. Pod względem przyrodniczym Gmina Borne Sulinowo znajduje się w regionie glebowo-rolniczym Kalisko-Szczecineckim, charakteryzującym się generalnie średnimi warunkami dla rozwoju rolnictwa. Ogólny wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej wynosi 55,6 przy średniej dla byłego województwa Koszalińskiego 62,8 (najwyższy wskaźnik - gm. Będzino wynosi 77,2). Wskaźnik bonitacji gleb wynosi 0,81 przy średniej 0,92 (najwyższy - gm. Ustronie M. 1,07). O dość niskim wskaźniku decydują gleby w swym przestrzennym układzie – albo dobre albo bardzo słabe. Kompleksy gleb żyznych do których należą: 2 pszenny dobry i 4 żytni bardzo dobry stanowią 25 % gruntów ornych, natomiast kompleksy bardzo słabe, w zasadzie nieprzydatne dla upraw 6 żytni słaby i 7 żytni najszłabszy stanowią 50 % gruntów ornych. Również w obrębie trwałych użytków zielonych dominują kompleksy 3z – słabe i bardzo słabe.

W klasyfikacji bonitacji gleb podział ten jest łagodniejszy, gleby średniej jakości są dominujące.

Klasyfikacja gleboznawcza wg GUGiK – stan 17.01.2001

grunty orne pow.	8.851 ha
klasa IIIa	6 ha
IIIb	377 ha
IVa	1.327 ha
IVb	2.530 ha
V	2.549 ha
VI	1.937 ha
VI Rz	130 ha

łąki trwale	1.164 ha
klasa III	80 ha
IV	515 ha
V	451 ha
VI	118 ha

pastwiska trwale	720 ha
klasa III	16 ha
IV	245 ha
V	195 ha
VI	264 ha

Z bonitacji gleb wynika, że użytki rolne o glebach dość żyznych tj. III i IV klasy zajmują łącznie prawie 50 % powierzchni, o średnich 28 %, a zwłaszcza nieopłacalnych w produkcji około 22 %.

Terenami korzystnymi dla rozwoju rolnictwa jest północno – środkowa część gminy rejony: Juchowa, Dąbia, Silnowa, Krągów, Rakowa i Łubowa, Łączna, częściowo Śmiadowa.

Lasy przestrzenne zajmują największy obszar około 52 %.

Dominują siedliska borowe z sosną jako gatunkiem panującym – 90 % siedlisk; siedliska lasu z dominującym bukiem oraz siedliska olsowe z dominującą olchą zajmują 10 % powierzchni. Wiek drzewostanów jest zróżnicowany, zdecydowanie zbyt duży jest odsetek drzew młodych do 10 lat – ca 40 %. W układzie przestrzennym starsze drzewostany występują w północnej części gminy, młodniki w południowej – duże patie byłego poligonu zostały zalesione w ostatnich kilku latach i są zalesione obecnie.

Dla lasów Ndl. Czaplinek (północna część gminy) określono w planie urządzenia lasu:

- średni wiek drzewostanów 51 – 53 lata,
- śr. zasobność 215-221 m³/ha,
- udział gatunków iglastych 74,8 %.

Dla lasów Ndl. Borne Sulinowo:

- średni wiek drzewostanów 54 lata (wyłączono nowe zalesiny)
- śr. zasobność 112 m³/ha, udział siedlisk borowych 80 %,
- udział gatunków iglastych prawie 90 %.

Lasy są bogate w zwierzęta łowne, najliczniej występują sarny, jelenie i dziki. Znaczenie użytkowe posiada runo leśne: grzyby, jagody, borówki. Z roślin wykorzystywanych w lecznictwie licznie występuje kruszyna pospolita, a lokalnie konwalia majowa i kalina koralowa.

Znaczenie dla rybactwa śródlądowego posiadają jeziora – szczególnie większe Pile, Śniadowo, Ciemino, Lubicko Wielkie, Radacz.

Do wędkowania przydatne są wszystkie pozostałe jeziora oraz rzeka Piława i Płynica. W wodach rzek i jezior żyje wiele gatunków ryb m.in. sielawa, sieja (j. Komorze) oraz okoń, leszcz, płoć, szczupak, krąp i jazgasz.

Walory krajobrazowo – przyrodnicze

O atrakcyjności przyrodniczo – krajobrazowej gminy decydują trzy podstawowe elementy środowiska przedstawiające określony typ krajobrazu. Są to:

- rzeźba terenu, określana jako młodoglacjalna z charakterystycznymi formami geomorfologicznymi: pagórkami kemowymi i morenowymi, rynnami subglacjalnymi, misami jeziornymi, zagłębieniami wytopiskowymi.
- wody powierzchniowe: rzeki i jeziora, drobne „Oczka” wodne w zagłębieniach wytopiskowych. Najbardziej charakterystycznym elementem są jeziora różnych kształtów i wielkości. Pod względem genetycznym przeważają rynnowe o podłużnych kształtach, wysokich stromych brzegach. Wody zajmują ca 7% pow. gminy liczba jezior większych wynosi 24 „oczek” wodnych kilkadziesiąt.
- szata roślinna i świat zwierzęcy, wykazujące wyjątkową dużą różnorodność, związaną z określonymi typami siedlisk. Obszar pokryty szatą roślinną zajmuje około 65-70% powierzchni ogólnej. Są to: lasy – dominujące w krajobrazie (52%); trwałe użytki zielone użytkowane, jako łąki i pastwiska; zespoły roślinności bagiennej, torfowiskowej, wilgotnych łąk, szuwarowej, muraw napiaskowych i wrzosowisk.

Z typami siedlisk związany jest świat zwierzęcy, liczne i rzadkie, w większości podlegające ochronie gatunki ptaków, ssaków, płazów i gadów.

Analizując przestrzeń przyrodniczą gminy można wyróżnić trzy podstawowe typy krajobrazu różniące się rzeźbą terenu, jeziornością, rodzajem siedlisk zespołów roślinnych oraz sposobem wykorzystania przez człowieka.

- część północna usytuowana powyżej miejscowości Komorze – Silnowo – Łączno – Kucharowo przedstawia Krajobraz falistej wysoczyzny morenowej o deniwelacjach sięgających 20 m, lokalnie 30 m z małą ilością jezior.

Charakterystyczne są tu różnej wielkości owalne obniżenia wytopiskowe oraz wąskie rynny subglacyjne – radialne. Występują również liczne drobne, „oczka” wodne wytopiskowe, a kilka owalnych jezior np. Głębsko, Kiełpino to również jeziora wytopiskowe.

Do jezior rynnowych należą: Radacz i Juchowo.

Do najciekawszych form krajobrazu należą: radialna rynna subglacialna wypełniona szeregiem małych owalnych jezior rozciągająca się od m. Okole do m. Strzeszyn; kotlina wytopiskowa z zarastającym jeziorem Tyczno (źródła rzeki Piławy); rozległe wytopiska torfowiskowe rozciągające się pomiędzy jeziorami Ciemino i Radacz.

W podłożu występują gliny zwałowe, lokalnie piaski i żwiry wodno lodowcowe.

W użytkowaniu terenu dominują grunty rolne o glebach dość żyznych. Lasy w większych kompleksach pokrywają zachodnią i północno zachodnią część, na pozostałym terenie tworzą rozproszone niewielkie powierzchnie. Dominują siedliska boru świeżego mieszanego z dużym udziałem sosny, dębu, brzozy, ale również występują siedliska lasu świeżego z dominującym bukiem.

Większość torfowisk pokrywa bór bagienny.

Północna część gminy przedstawia krajobraz kulturowy rolniczo – leśny o cechach harmonijnych; użytkowanie gospodarcze jest dostosowane do charakteru środowiska przyrodniczego

- częścią środkową obszaru gminy przecina rozległa rynna subglacialna marginalna (uważana za „kopalną” tj. z okresu starszych zlodowaceń) wypełniona szeregiem jezior rynnowych. Są to jeziora: Komorze, Rakowo, Lubicko Wlk., Strzeszyn, Brody, Kocie Łąki i Pile połączone przepływającą przez nie rzeką Piławą oraz jeziora odosobnione wypełniające odnogą północną rynny: j. Łączno, Śniadowo, Ciemino, Przyjezierze, Sarcze oraz zarastające jez. Jeleń.

Rzeźba terenu jest tu niezwykle urozmaicona, brzegi jezior na ogół wysokie, zbocza rynny porożcinane jarami, dna poprzedzielane progami. Tereny wysoczyzny otaczające rynnę posiadają rzeźbę falistą lub pagórkowatą, często występują w sąsiedztwie jezior pagórki morenowe noszące lokalne nazwy: G. Ostrogóra, (j. Pile), G. Śniadowska (j. Śniadowo), G. Sowia (j. Przyjezierze). Deniwelacje terenu sięgają 30 m. W zachodniej części rynny dominują lasy o zróżnicowanych siedliskach: boru świeżego, boru świeżego mieszanego, boru bagiennego i olsu.

W części środkowej i wschodniej udział lasów jest znacznie mniejszy, przeważają użytki rolne bazujące na stosunkowo żyznych glebach. We wschodniej części występują również rozległe obszary torfowiskowe towarzyszące jeziorom Ciemino, Jeleń, Przyjezierze.

Jest to krajobraz o zachowanych w dużej mierze cechach krajobrazu naturalnego. Wykorzystanie gospodarcze jest zgodne z wartościami użytkowymi i walorami środowiska dla rolnictwa, rybactwa, leśnictwa, turystyki i wypoczynku.

Jest to teren o wysokich walorach krajobrazowych i przyrodniczych dla różnorodnych form wypoczynku, charakteryzujący się występowaniem równocześnie wszystkich trzech elementów decydujących o atrakcyjności turystycznej: wody przydatne dla kąpieli i sportów wodnych, urozmaicone krajobrazy form geomorfologicznych z różnorodnością przyrody żywej, bogactwem flory i fauny.

- część południowa (od linii jezior rynnowych Komorze – Pile) gminy przedstawia krajobraz równiny sandrowej, o powierzchni płaskiej i lekko falistej z „wyspami” wysoczyzny morenowej w części wschodniej z kulminacjami noszącymi lokalne nazwy „górze” np. Czarcia Góra, Warnia Góra, Gołogóra, Góra Śmierci. Deniwelacje pomiędzy równiną sandrową stanowiącą tło krajobrazu, a „górami” wynoszą 15-20 m.

Powierzchnię tę przecinają niezwykle malownicze doliny dwóch rzek Piławy i Płytnicy płynące południkowo z północy na południe.

Rzeki przepływają przez jeziora rynnowe (J. Długie – Piława, J. Przełęg i Kniewo – Płytnica), meandrują w bagnistych dolinach, a rzeka Piława posiadająca tamy podpiętrzające w południowej części gminy tworzy szereg rozlewisk noszących nazwę Zalewy Nadarzyckie. Cały teren przecinany jest dolinkami małych cieków, urozmaicony małymi jeziorkami, „oczkami” wod-

nymi, mokradłami. W przeważającej większości jest to obszar leśny o dominujących siedliskach boru świeżego i boru mieszanego świeżego. Występują również powierzchnie niezalesione – rozległe wrzosowiska, murawy piaszkowe, bagna i mokradła.

Obecny krajobraz jest dziedzictwem funkcjonowania wieloletniego poligonu wojskowego ćwiczeń terenowych. Zachowane zostały cechy krajobrazu naturalnego, chociaż większość siedlisk ukształtowana została przez działalność człowieka.

Jest to obszar o bogatej bioróżnorodności, zarówno flory i fauny związanej głównie z siedliskami wilgotnymi.

Do obszarów o szczególnych unikatowych walorach przyrodniczych należą: dolina rzeki Piławy, Płytnicy, dolina Sowiej Strugi (dopływ jez. Pile) oraz teren pola wrzosowiskowego (ca 1.500 ha).

Obecnie prowadzone są zalesienia odnawiające mające na celu rekultywację zdewastowanych przestrzeni.

Z powyżej przeprowadzonej analizy wynika, że w zasadzie cały obszar gminy Borne Sulinowo charakteryzuje się wysokimi walorami krajobrazowo-przyrodniczymi sprzyjającymi rozwojowi różnorodnych form turystyki i wypoczynku, ale równocześnie wskazującymi na konieczność ochrony i zachowania istniejącej bioróżnorodności przyrodniczej.

3.1.3 Ochrona przyrody – roślinność i świat zwierzęcy

Stan przyrody - waloryzacja siedlisk i gatunków

Gmina Borne Sulinowo w chwili podjęcia prac nad „Studium” posiadała inwentaryzację przyrodniczą dla części terenów wykonaną w różnych okresach. Najbardziej rozpoznana była część terenu wchodząca w skład Drawskiego Parku Krajobrazowego – inwentaryzacja przyrodnicza wykonana w latach od 1992 do 1997, opracowany plan ochrony. Dla terenów byłego poligonu wojskowego Borne Sulinowo wstępną inwentaryzację wykonano w 1994 roku (pod kierunkiem W. Górskiego).

Wszystkie Nadleśnictwa: Borne Sulinowo, Czarnobór, Szczecinek, Czaplinek posiadają plany urządzenia lasów z opisami taksacyjnymi zbiorowisk roślinnych dla pododdziałów i oddziałów leśnych. Dla Ndl. Czaplinek (obejmuje północną – środkową i zachodnią część gminy) nowy plan urządzenia lasu jest w trakcie opracowania, jako materiał wstępny opracowano „Program ochrony przyrody” zawierający inwentaryzację i waloryzację przyrodniczą lasów Nadleśnictwa – opracowanie 2000 rok.

W latach 60-tych opracowano dokumentację geologiczną torfowisk łącznie z rozpoznaniem florystycznym dla obszarów torfowiskowych w całym kraju. Na jej podstawie w 1996 roku Instytut Melioracji i Użytków Zielonych – Falenty opracował wykaz złóż torfowych dla każdego województwa z określeniem kryteriów ochronnych (materiały dla województwa Koszalińskiego). W roku 2000 od marca kwietnia Biuro Konserwacji Przyrody w Szczecinie rozpoczęło inwentaryzację przyrodniczą terenu Gminy Borne Sulinowo.

Dla potrzeb Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo opracowano więc własną waloryzację przyrodniczą obszaru gminy w oparciu o powyższe materiały źródłowe oraz własną inwentaryzację terenową. Stanowiła ona podstawę dla wstępnego określenia uwarunkowań przyrodniczych (ograniczeń i preferencji) rozwoju przestrzennego gminy oraz wskazania kierunków ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego (1 edycja „Studium” – grudzień 2001 r.).

W czerwcu 2002 r. zespół projektowy otrzymał nowo opracowaną przez Biuro Konserwacji Przyrody w Szczecinie 2002 r. waloryzację przyrodniczą Gminy, z której wnioski zostały uwzględnione w części II „Studium” („Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego”).

Elementy i obszary objęte ochroną prawną (z mocy ustawy o ochronie przyrody).

Pomniki przyrody

wykazane w załączniku Nr 1 do Rozporządzenia Wojewody Koszalińskiego Nr 7/92 z dnia 8 września 1992 r. (Dz. Urz. Województwa Koszalińskiego Nr 15 poz. 109) oraz w załączniku Nr 1 do Rozporządzenia Wojewody Koszalińskiego Nr 12/95 z dnia 28 grudnia 1995 r. (Dz. Urz. Województwa Koszalińskiego Nr 2 poz. 7 z 1996 r.)

Nr rejestru:	267	2 buki zwyczajne,	oddz. 164	j. obr. Piława Ndl Czaplunek
	268	2 buki zwyczajne,	oddz. 165 g	obr. Piława Ndl Czaplunek
	269	2 jałowce pospolite	oddz. 218 j	obr. Piława Ndl Czaplunek
	270	buk zwyczajny	oddz. 163 d	obr. Piława Ndl Czaplunek
	271	buk zwyczajny	oddz. 161 d	obr. Piława Ndl Czaplunek
	272	grupa drzew: buk, 2 lipy, robinia biała m. Komorze 16		
	185	dąb szypułkowy	m. Łubowo cmentarz ew.	
	186	4 jałowce pospolite	las nad j. Tyczno, oddz. 243 b Ndl. Czaplunek	
	187	dąb szypułkowy	M. Dąbie, skraj lasu droga do Silnowa	
	190	2 dęby szypułkowe	m. Piława cmentarz ewang.	
	191	klon zwyczajny m. Dąbie, cmentarz ewang.		
	193	lipa drobnolistna	m. Jeleń, cmentarz ewang.	
	194	klon zwyczajny m. Juchowo, park pałacowy		

objęte ochroną na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie

Uchwała Nr XXXV/456/97 i Nr XXXV/457/97 z 27 listopada 1997 r.

1.	kasztanowiec	w m. Łubowo ul. Kościuszki 9 przy drodze wojewódzkiej nr 174
2.	topola czarna	m. Borne Sulinowo park miejski
3.	świerk sitajski	park miejski
4.	świerk sitajski	park miejski
5.	świerk pospolity	park miejski
6.	sosna pospolita	park miejski
7.	kasztanowiec zwyczajny	park miejski
8.	kosodrzewina – Kępowo	park miejski

Uchwała Nr XXXVIII/510/98 z 22 kwietnia 1998 r.

9.	dąb szypułkowy	oddz. 109 f leśn. Kucharowo, skraj lasu m. Zamęcie
10.	dąb szypułkowy	oddz. 114 c leśn. Kucharowo, droga Zamęcie-Łęczno
11.	dąb szypułkowy	oddz. 128 leśn. Dąbrowica w pobliżu drogi Kłósówko- Silnowo
12.	dąb szypułkowy	oddz. 128 leśn. Dąbrowica w pobliżu drogi Kłósówko-Silnowo
13.	modrzew europejski	oddz. 186 Dąbrowica przy j. Ciemino

Uchwała Nr IX/147/99 z 14 lipca 1999 r.

14.	sosna	oddz. 326 c Ndl. Czaplunek, północny brzeg j. Rakowo
-----	-------	--

Uchwałą Nr XV/260/2000 z 14 czerwca 2000 r. i Nr XVI/300/2000 z 12.IX.2000 r.

- | | | | |
|-----|-----------------|-------------|-------------------------------------|
| 15. | dąb szypułkowy | oddz. 213 a | Ndl. Czarnobór, NE brzeg j. Przełęg |
| 16. | dąb szypułkowy | oddz. 213 a | Ndl. Czarnobór, NE brzeg j. Przełęg |
| 17. | dąb szypułkowy | oddz. 294 d | Ndl. Czarnobór, NW brzeg j. Kniewo |
| 18. | dąb szypułkowy | oddz. 383 i | Ndl. Czarnobór obr. Czarnobór |
| 19. | jesion wyniosły | oddz. 294 | Ndl. Czarnobór obr. Czarnobór |
| 20. | dąb szypułkowy | oddz. 213 a | Ndl. Czarnobór obr. Czarnobór |

Uchwałą Nr XV/299/2000 z 20 września 2000 r.

- | | | | |
|-----|---------------------|-------------|----------------|
| 21. | 7 buków zwyczajnych | oddz. 212 b | Ndl. Czarnobór |
| 22. | 18 dębów szypułkowe | oddz. 212 b | Ndl. Czarnobór |
| 23. | lipa drobnolistna | oddz. 212 b | Ndl. Czarnobór |

w/w drzewa znajdują się w wąwozie na S brzegu j. Przełęg

W stosunku do drzew uznanych za pomniki obowiązuje zakaz: wycinania, niszczenia i uszkadzania drzewa, umieszczania tablic, napisów ogłoszeń reklamowych, wchodzenia na drzewo, niszczenia terenów i wzniesienia ognia w pobliżu drzewa, wnoszenie budowli w zasięgu korzeni i korony drzewa.

Rezerваты przyrody

Rezerwat przyrody florystyczny – torfowiskowy „Bagno Ciemino” o pow. 445 ha, utworzony w 1997 roku. Ochroną rezerwatową objęto torfowisko wysokie na północnym brzegu jez. Ciemino porośnięte borem sosnowych. W drzewostanach dominuje sosna i brzoza omszana, w podszyciu kruszyna pospolita i jarzębina w runie borówka czarna i bagienna, bagno zwyczajne, wrzos zwyczajny, włośnianka pochwowata, mchy torfowce.

W rezerwacie przyroda funkcjonuje bez ingerencji człowieka, są to tereny wyłączane z gospodarczego użytkowania.

Park krajobrazowy

Drawski Park Krajobrazowy utworzony Uchwałą Nr XVI/49/79 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koszalinie z dnia 24 kwietnia 1979 /Dz. Urz. Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koszalinie Nr 6 poz. 13 z 1979 r./

W skład Drawskiego Parku Krajobrazowego włączono rejon jeziora Komorze wraz z gruntami wsi Komorze częścią gruntów wsi Rakowo i otaczającymi jezioro kompleksami leśnymi. Do otuliny DPK włączono tereny leśne i jeziorne jez. Rakowo, Brody, Lubicko Wlk., Karasie z kompleksami leśnymi zachodniej części gminy.

[W zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, obowiązują zakazy i odstępstwa określone w uchwale Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego Nr XXXVII/499/14 z dnia 24 czerwca 2014 r. w sprawie Drawskiego Parku Krajobrazowego \(Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r. poz. 2919\).](#)

Obszary chronionego krajobrazu

Część środkowa gminy wchodzi w skład obszaru chronionego krajobrazu Pojezierze Drawskie na mocy Uchwały Nr X/46/75 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koszalinie z dnia 17 listopada 1975 r. /Dz. Urz. Wojewódzkiej Rady Narodowej Nr 9 poz. 49 z 1975 r./ [W zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, obowiązują zakazy i odstępstwa](#) określone w Rozporządzeniu Wojewody Zachodniopomorskiego Nr 4/2005 z dnia 22 marca 2005 roku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu, zastąpione uchwałą Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. [\(Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r. poz. 1637\).](#)

Ochrona obszarów leśnych – lasy ochronne

Z mocy ustawy z 28 września 1991 r. o lasach /Dz. U. Nr 101 poz. 444 z 1991 roku z późniejszymi zmianami/.

Uznanie za lasy ochronne następuje w drodze zarządzenia lub decyzji Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa odrębnie dla każdego Nadleśnictwa.

Powierzchnię lasów ochronnych ustala się w planach urządzenia lasów sporządzonych na okres 10 letni.

Wszystkie Nadleśnictwa posiadają wyodrębnione lasy ochronne w określonych funkcjach na podstawie:

Ndl. Czarnobór	Zarządzenie Nr 8 MOŚZNiL z 12 stycznia 1995 r.
Ndl. Borne Sulinowo	Zarządzenie Nr 17 MOŚZNiL z 26 stycznia 1995 r.
Ndl. Szczecinek	Zarządzenie Nr 71 MOŚZNiL z 10 marca 1995 r.
Ndl. Czaplinek	Decyzja Nr BOA-Jp-7/1499/200 MOŚZNiL z 3.10.2000 r.

W obecnie opracowanych planach urządzenia lasu (Ndl. Czaplinek) oraz w przygotowanych materiałach do nowych planów (Ndl. Borne obr. Broczyno) przewiduje się zwiększenie powierzchni lasów ochronnych.

Dotychczas wyodrębniono w granicach gminy Borne Sulinowo następujące typy lasów ochronnych:

- lasy stanowiące drzewostany nasienne wyłączone Ndl. Czaplinek
- lasy stanowiące ostoje zwierząt podlegających ochronie gatunkowej o pow. 51 ha w oddz. 118-120 Ndl. Czaplinek
- lasy stanowiące cenne fragmenty rodzimej przyrody o pow. 24 ha – wyspa na jez. Lubicko Wlk. Ndl. Czaplinek
- lasy wodochronne o największej powierzchni, wyznaczono we wszystkich Nadleśnictwach wokół jezior i wzdłuż doliny rzeki Piławy i Płynicy, obszar ca 5.000 ha
- lasy w granicach administracyjnych miast tj. w m. Borne Sulinowo około 600 ha
- lasy o szczególnym znaczeniu dla obronności i bezpieczeństwa Państwa wyznaczona na zachodnim i wschodnim krańcu Ndl. Borne Sulinowo i Czarnobór
- wszystkie obszary leśne leżące w obrębie obszarów chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie” oraz w Drawskim Parku Krajobrazowym zaliczone są do lasów ochronnych.

Zasady prowadzenia gospodarki leśnej, warunki udostępniania tych lasów dla turystyki określone są w planach urządzenia lasów.

Z punktu widzenia ochrony przyrody szczególnie znacznie posiadają lasy ostoje zwierząt chronionych. Są to miejsca rozrodu i stałego przebywania zwierząt objętych ochroną gatunkową m. in. orla bielika. Również lasy uznane za stanowiące cenne fragmenty rodzimej przyrody obejmują reliktowe lasy naturalne charakterystyczne dla danego siedliska, o pięknych drzewostanach.

Uwaga: podlegające ochronie parki i cmentarze omówiono w części I Studium pkt. 3.2. „Środowisko kulturowe”.

Obszary Natura 2000

Natura 2000 jest przyjętym przez Unię Europejską systemem ochrony wybranych elementów przyrody, najważniejszych z punktu widzenia całej Europy. System ten nie ma zastępować systemów krajowych, ale je uzupełniać - dawać merytoryczne podstawy do zachowania dziedzictwa przyrodniczego w skali kontynentu. Polega on na wybraniu (według określonych kryteriów) a następnie skutecznym ochronieniu określonych obszarów. Podstawę do wybierania i chronienia obszarów zaliczanych do systemu Natura 2000 stanowią dwie istniejące wcześniej, dyrektywy europejskie (tj. akty prawne wiążące rządy państw Unii): tzw. Dyrektywa Ptasia i Dyrektywa Habitatowa.

Zgodnie z tekstem Dyrektywy Siedliskowej UE, NATURA 2000 to spójna Europejska Sieć Ekologiczna obejmująca:

- specjalne obszary ochrony (SOO) tworzone dla ochrony:- siedlisk naturalnych,- siedlisk gatunków roślin i zwierząt,
- obszary specjalnej ochrony (OSO) tworzone w ramach Dyrektywy Ptasiej dla ochrony siedlisk ptaków.

Na terenie gminy Borne Sulinowo znajduje się obszar specjalnej ochrony ptaków w ramach sieci Natura 2000 PLB320019 „Ostoja Drawska”.

Ostoja Drawska (PLB320019) - obejmuje część mezoregionu Pojezierza Drawskiego, od południa mniejsze fragmenty mezoregionu Równiny Drawskiej i Pojezierza Wałeckiego. Obszar cechuje się dużą różnorodnością krajobrazu. Występują liczne wzgórza morenowe: ozy, jary, jeziora rynnowe i wytopiskowe, doliny rzeczne oraz małe oczka wodne i torfowiska. Największe jeziora to Drawsko, Lubie, Siecino, Wąsosze, Żerdno, Komorze, Wilczkowo i wiele mniejszych oraz stawy rybne (zajmujących ok. 10 % pow. terenu). Jeziora mają urozmaiconą linię brzegową, na niektórych z nich są wyspy. Brzegi jezior są wysokie, porośnięte lasem, głównie łęgami i buczyną, lub niskie, z pasem roślinności przybrzeżnej. Największą rzeką jest Drawa, mająca na jego terenie swoje źródła. Swój początek biorą tutaj także inne rzeki, jak: Dębica, Wogra, Piławka, Kokna i Rakon. Znaczną część ostoi zajmują pola uprawne (około 50%) z fragmentami łąk i pastwisk oraz kompleksy leśne, które zajmują ponad 35% terenu. Dominują bory, duże powierzchnie zajmują lasy bukowe, dębowe i olchowe.

Gniazdują tu gatunki zagrożone wyginięciem: bielik, orlik krzykliwy, kania ruda, bocian czarny i bocian biały.

[Na obszarze obowiązują Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 24.06.2014 r. w sprawie ustalenia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 „Ostoja Drawska” PLB320019 \(Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r. poz.2674\).](#)

Na terenie gminy Borne Sulinowo znajdują się także następujące specjalne obszary ochrony siedlisk w ramach sieci Natura 2000:

Dorzecze Parsęty (PLH320007) - obejmuje dorzecze rzeki Parsęty w szczególności:

- źródła Parsęty koło Parsęcka, naturalną rynną od Radomyśla do Krosina w otoczeniu kompleksów leśnych z dopływami: Kłudawa, Knyczanka, Gęsia Rzeka i Rudy Rów,
- strome jary i wąwozy rzek Perznicy, Trzebiegoszczy i Łozicy, zakola, starorzecza, torfowiska, lasy łęgowe i zarośla wierzbowe w obrębie dolin rzecznych i na obszarze zagłębi dennomorenowych, szczególnie pomiędzy Krosinem a Osówkiem, dolinę Dębicy z jedynym na Pomorzu stanowisku śledziennicy naprzeciwlistnej,
- przełomowy odcinek rzeki Parsęty pomiędzy Starym Dębem, Osówkiem i Byszynem oraz leśny kompleks z jeziorami i torfowiskami koło Byszyna,
- dolinę od Byszyna do Karlina, z ujściowymi odcinkami Mogilicy, Topieli, Pokrzywnicy i Radwi,
- dolina Radwi i jej dopływy z malowniczymi jeziorami Kwiecko i zbiorników zaporowych - Rosnowo i Hajka,
- naturalną rynną rzeki pomiędzy Karlinem a Rozcięcinem oraz dopływ rzeki Pyszki,
- dolinę koło Kołobrzegu.

Rzeka i jej dopływy posiadają najlepsze w Polsce warunki dla tarła łososi i troci wędrownej, pstrąga potokowego i lipienia; - obecność w rzece licznej populacji strzebli potokowej, certy i węgorza pochodzenia naturalnego Jest to cenny obszar rozrodu wydry oraz występowania naturalnej populacji złoci pochwowatej, kokoryczy drobnej i grązela drobnego.

Na tym terenie występują dobrze zachowane biotopy ptaków drapieżnych: orlika krzykliwego, błotniaka stawowego, kani rudej, bielika, puchacza, sowy błotnej, bociana białego, bociana czarnego, zimorodka, sieweczki rzecznej, kulika wielkiego, czy żurawia. Parsęta to ważny obszar dla zimowania ptaków wodno-błotnych.

Siedliska leśne zajmują 64% obszaru, siedliska łąkowe i zaroślowe - 17%, a siedliska rolnicze - 17%. Dorzecze Parsęty obejmuje 25 typów siedlisk z załącznika I Dyrektywy Siedliskowej pokrywających ponad 50% powierzchni obszaru. Stwierdzono tu występowanie 13 gatunków z załącznika II Dyrektywy Siedliskowej. Występują tu co najmniej 34 gatunki ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej.

[Na obszarze obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 29.04.2014 r. w sprawie ustalenia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dorzecze Parsęty PLH320007 \(Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r. poz.1930\).](#)

Jeziora Czaplinskie (PLH320039) - obszar obejmuje najcenniejszy przyrodniczo i krajobrazowo fragment Pojezierza Drawskiego. Został ukształtowany w wyniku działalności lądolodu podczas ostatniego zlodowacenia bałtyckiego.

Pozostałościami tej działalności są między innymi: wały moreny czołowej, ozy, liczne jary, doliny rzek, jeziora rynnowe i wytopiskowe. Na terenie ostoi zlokalizowanych jest 47 jezior (ok. 10 % pow. terenu), Jeziora mają urozmaiconą linię brzegową, na niektórych z nich są wyspy. Brzegi jezior są wysokie, porośnięte lasem, głównie łęgami i buczyną, lub niskie, z roślinnością przybrzeżną. Znajduje się tutaj największe jezioro Pojezierza - Drawsko (powierzchnia 1872 ha, maksymalna głębokość 79,7 m). Jest ono drugim pod względem głębokości jeziorem w Polsce, stanowi główny węzeł ekologiczny ostoi. Największą rzeką ostoi jest Drawa, mająca na jego terenie swoje źródła.

Lasy pokrywają ponad 30% terenu. Spośród nich ponad połowę stanowią tzw. Lasy ochronne. Na terenie ostoi szczególnie cenna jest dolina Drawy, która wraz z dopływami odgrywa bardzo ważną rolę łącznika między obszarami koncentracji cennej flory w urozmaiconym krajobrazie polodowcowym. Jej źródła znajdują się w rezerwacie Dolina Pięciu Jezior. Dna jezior porastają łąki ramienicowe. Osobliwością obszaru są dobrze zachowane jeziora lobeliowe. Do bardzo wartościowych zbiorowisk należą również torfowiska. Łącznie stwierdzono tu występowanie 18 rodzajów siedlisk z załącznika I Dyrektywy Siedliskowej. Na jej terenie występują 742 gatunki roślin naczyniowych, spośród których 28 objętych jest całkowitą ochroną gatunkową, a 14 ochroną częściową.

Bardzo bogata jest też flora mchów, z których 30 uznano za zagrożone w Polsce.

Wody zasiedla 36 gatunków ryb i 1 gatunek kręgloustnych, w tym 5 gatunków objętych ochroną prawną. Występuje tu 12 płazów i 5 gatunków gadów oraz 41 gatunków ssaków. Spośród tych wszystkich gatunków, 10 gatunków roślin i zwierząt znajduje się na załączniku II Dyrektywy Siedliskowej. Awifauna Parku liczy 148 gatunków lęgowych. Spośród gatunków zagrożonych wyginięciem gniazdują tu: bielik, orlik krzykliwy, kania ruda, bociana czarna i bocian biały. Obszar jest ważną ptasią ostoją o randze krajowej.

[Na obszarze obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 29.04.2014 r. w sprawie ustalenia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Jeziora Czaplinskie PLH320039 \(Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 7 maja 2014 r. poz.1920\).](#)

Dolina Piławy (PLH320025) - obejmuje fragment terenu dawnego poligonu w Bornem Sulinowie oraz dolina rzeki Piławy na odcinku tzw. Zalewów Nadarzyckich (sztuczne rozlewiska utworzone przed II wojną światową jako część linii umocnień Wału Pomorskiego).

Niepowtarzalny, w pasie Pojezierzy Pomorskich, ciąg ekosystemów wodnych i torfowiskowych związanych z rynną wytopiskową głęboko rozcinającą sandry starszego szlaku Piławy (Lobu Parsęty), co w wielu miejscach w połączeniu z krętością dna obniżenia, stanowi o dużych walorach krajobrazowych ostoi. Bardzo liczne jak na stosunkowo niewielki obszar, doskonale zachowane torfowiska cechuje duża zmienność wynikająca ze zróżnicowania morfologii wytopisk, w obrębie których powstały. Liczne wytopiska to jeziora: Generalskie, Brzeźno, Kowal, Dudylany (zwane też Lipowym), Bagienna i Bobrowe. Bunkry pozostałe po umocnieniach Wału Pomorskiego stanowią zimowiska nietoperzy.

Na szatę roślinną obszaru składa się około 200 zespołów, w znacznym stopniu naturalnych. Dużą grupę stanowią zbiorowiska regionalnie zagrożone wymarciem, które w dolinie Piławy mają liczne niezagrożone stanowiska: brzezina bagienna, bór bagienny, zbiorowiska rdestnicy ściśnionej, rdestnicy trawiastej, pływacza drobnego, pływacza średniego, turzycy bagiennej, przygielki białej, turzycy nitkowatej, bobrka trójlistkowego, mszar turzycy dzióbkwatej, mszar kępowy.

Łącznie w obszarze stwierdzono występowanie 15 typów siedlisk z załącznika I Dyrektywy i 9 gatunków z załącznika II. Jest to znacząca ostoja bobra i wydry, cenna ostoja bezkręgowców. Obszar Chronionego Krajobrazu "Dolina Piławy", wyznaczony uchwałą Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie Nr XIII/143/2004 z 28 lutego 2004.

Bagno i jezioro Ciemino (PLH320036) - obszar obejmuje cenny kompleks leśno-wodny. Obszar obejmuje dawne torfowisko wysokie porośnięte zwartym borem bagiennym od południa i wschodu przylega do niego lobeliowe Jez. Ciemino o pow. 241,7 ha (gł. 13,6 m, dł. 3,7 km), z którego wypływa

rzeka Nizica. Wody śródlądowe zajmują około jednej trzeciej powierzchni. Torfowisko jest okolone lasami z udziałem starodrzewi bukowych, ale i z dużym udziałem sztucznych nasadzeń na gruntach porolnych.

Na obszarze stwierdzono występowanie 3 gatunków ptaków: dzięcioł czarny, muchołówka mała, siniak wymienionych w załączniku I Dyrektywy Ptasiej.

Z gatunków wymienianych w Załączniku II Dyrektywy Siedliskowej stwierdzono tu występowanie rośliny - elisma wodna, ssaków - bobra i wydry oraz płaza - traszki grzebieniastej. Żyje tu także sieja wędrowna cenny gatunek ryby. Występują tu także bardzo obfite populacje cennych gatunków: widłaka jałowcowatego, borówki bagiennej, czartawy drobnej. Spotyka się takie rośliny jak: turzycza Hartmana, storczyki: kukułka krwista żółtawa, kukułka

szerokolistna, rosiczka okrągłolistna, kruszczyk szerokolistny, kruszyna pospolita, przytulia wonna, kocanka piaskowa, bagno zwyczajne, widłak jałowcowaty, bobrek trójlistkowy, nasięźrzal pospolity, porzeczka czarna, pływacz średni, pływacz mały, kalina koralowa, barwinek.

[Na obszarze obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 31.03.2014 r. w sprawie ustalenia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bagno i jezioro Ciemino PLH320036 \(Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r. poz.1650\).](#)

Jezioro Śmiadowo (PLH320042) - obszar obejmuje Jezioro Śmiadowo o powierzchni 132,7 ha (maksymalna głębokość 15 m, długość - 2,4 km, szerokość - 0,8 km) z wąskim pasem lasu i zarośli porastających brzegi akwenu. To oligotroficzne jezioro położone jest 140 m. n.p.m. i charakteryzuje się przezroczystą, średnio kwaśną wodą. Jest ono jednym z 5 najlepiej zachowanych w Polsce jezior lobeliowych. Na jeziorze znajduje się 6 małowniczych wysp. Na jednej z nich znajduje się kolonia kormoranów.

[Na obszarze obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 31.03.2014 r. w sprawie ustalenia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Jezioro Śmiadowo PLH320042 \(Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r. poz.1653\).](#)

Diabelskie Pustacie (PLH320048) - Obszar obejmuje wrzosowiska równin sandrowych zachowane na terenie dawnego poligonu w miejscowości Borne Sulinowo oraz rynnę rzeki Płynicy z eutroficznymi jeziorami Przeląg i Kniewo. Część terenu została świadomie zalesiona, lasy zajmują obecnie ponad połowę powierzchni, są to głównie lasy iglaste, liściaste stanowią około 15%, a mieszane to 10% obszaru.

Rynnie rzeki Płynicy towarzyszą liczne zagłębienia wytopiskowe o owalnym lub podłużnym kształcie, wypełnione złożami torfu. Koryto rzeki cechuje się naturalną morfologią: posiada liczne drobne i większe baseny oraz zatoki. Jego nierówne dno jest pokryte grubą warstwą osadów dennych. Na torfowiskach przejściowych i wysokich rozwinęły się mszary, bory bagienne, zarośla wierzbowe, oraz traworośla z mietlicą psią i cennymi gatunkami torfowiskowymi: turzycą dzióbkowatą, turzycą nitkowatą, wełnianką wąskolistną, wełnianką pochwowatą, bobrkiem trójlistkowym, żurawiną błotną, ze stanowiskami rosiczki okrągłolistnej i sitem drobnym.

Ze gatunków zwierząt wymienianych w Załączniku II Dyrektywy Siedliskowej stwierdzono tu 2 gatunki ssaków (bóbr i wydra), 2 gatunki płazów (traszka grzebieniasta i kumak nizinny) oraz 1 gatunek chrząszcza (pływak szerokobrzeżek). Pięć występujących tu gatunków ptaków wymienionych jest w Załączniku I Dyrektywy Ptasiej: lelek kozodój, skowronek borowy, świergotek polny, dzierzba gąsiorrek, dzierzba czarnoczelna.

Obszar obejmuje najlepiej zachowane na Pomorzu Zachodnim wielkoobszarowe wrzosowiska. Unikatory charakter ma mozaika siedlisk świadcząca o wysokiej różnorodności biologicznej obszaru - od wrzosowisk po śródleśne torfowiska i wilgotne bory trzęślicowe oraz ekosystemy wodne.

[Na obszarze obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 29.04.2014 r. w sprawie ustalenia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Diabelskie Pustacie PLH320048 \(Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r. poz.1927\).](#)

3.1.4 Zanieczyszczenia i zagrożenia środowiska przyrodniczego

Generalnie stan czystości środowiska – jego podstawowych elementów jest korzystny. Wynika to z rolniczo – leśnego charakteru gospodarki gminy, braku większych zakładów produkcyjnych powodujących zanieczyszczenia, regresu w rolnictwie w zakresie hodowli i przetwórstwa.

Powietrze atmosferyczne

Jest czyste, zanieczyszczenia pyłami są niewielkie i mieszczą się prawdopodobnie w granicach dopuszczalnych dla obszarów chronionych.

Monitoring stanu czystości powietrza prowadzony jest w m. Szczecinku (odległość 7 km od granic gminy Borne Sulinowo) oraz w obrębie Drawskiego Parku Krajobrazowego. Wartości zanieczyszczeń przedstawiają się następująco:

Drawski Park Krajobrazowy – opad pyłu 9 g/m²/rok w 1995 oraz 15 g/m²/ rok w 1996 roku

Szczecinek – opad pyłu 55 g/m²/rok w 1995 oraz 60 g/m²/ rok w 1998 roku

Zanieczyszczenia gazowe w m. Szczecinek:

- stężenie pyłu zawieszonego – 50 mg/m³ w 1998 r.
- stężenie dobowe max. SO₂ – 40 mg/m³ w 1998 r.
- stężenie dobowe max. NO₂ – 48 mg/m³ w 1998 r.

Dla całej gminy należy przyjąć wartości zapylenia zbliżone do wartości DPK, a stężenia gazowe znacznie niższe aniżeli w Szczecinku.

Wartości dopuszczalne wynoszą:

- dla terenów chronionych (DPK): pył opadający 40 g/m²/rok
- pył zawieszony (24 godz.) – 60 mg/m³; SO₂ – 75 mg/m³; NO₂ – 50 mg/m³
- dla obszarów (pozostały teren gminy): pył opadający 200 g/m²/rok
- pył zawieszony – 120 mg/m³; SO₂ – 200 mg/m³; NO₂ – 150 mg/m³

Wody powierzchniowe i wglębne

Wody powierzchniowe należą do elementów najbardziej zanieczyszczonych. Źródłami zanieczyszczeń są ścieki bytowe z miejscowości oraz zanieczyszczenia obszarowe z terenów rolniczych. W ostatnim okresie obserwuje się korzystne zmiany, poprawę stanu czystości wód.

Jest to spowodowane regresem w gospodarce rolnej (likwidacja ferm zwierzęcych, ograniczenie nawożenia mineralnego). Na terenie gminy funkcjonują obecnie tylko dwie oczyszczalnie ścieków m. Borne Sulinowo i Łubowo.

Wg monitoringu stan czystości wód powierzchniowych przedstawia się następująco:

- rzeka Piława III kl. – zdecydował stan sanitarny, pozostałe elementy utrzymywały się na poziomie I kl. (badania 1998 r.)
- rzeka Płynica III kl., rok badań 1986 r.

Z badanych w 1998 roku jezior Komorze posiadało I klasę czystości, pozostałe tj. Pile, Lubicko Wlk., Ciemino, Brody, Strzeszyn posiadały kl. II czystości.

Wody powierzchniowe w gm. Borne Sulinowo nie są objęte badaniami monitoringu. Są to wody poziomów czwartorzędowych, z których czerpią lokalne ujęcia. Największe ujęcie znajduje się w m. Borne Sulinowo – 2 zespoły 6 studni czerpiące wody z głębokości 21-28 m ppt. Są to wody dobrej jakości.

Gleby

Należą do czystych, nie wykazują zanieczyszczeń metalami ciężkimi.

Na 20 punktów monitoringu w 6 punktach stwierdzono niewielkie zanieczyszczenia kadmem, w 2 niewielkie zanieczyszczenia miedzią, w 3 niewielkie zanieczyszczenia cynkiem. Generalnie w obrę-

bie gminy zaliczono do grupy „0” na pograniczu z grupą I, tj. gleb czystych o zawartości metali ciężkich w ich naturalnych zawartościach, a lokalnie o zwiększonej zawartości. Wykazują natomiast silne zakwaszenie: 18% gleb zaliczono do bardzo kwaśnych, 38% do kwaśnych; ponad połowa gleb w gminie wymaga intensywnego wapnowania.

Szata roślinna

W części poligonu wojskowego Borne Sulinowo zarówno gleba jak i szata roślinna została zdewastowana. Od kilku lat Nadleśnictwa prowadzą rekultywację – zalesianie całego obszaru. Na pozostałym terenie szata roślinna wykazuje dobry stan. Degradacji natomiast ulega część użytków rolnych, zarówno trwałych użytków zielonych (łąki i pastwisk) jak i pól uprawnych. Są to użytki od wielu lat nie uprawiane, porastają chwastami, a użytki zielone zespołami roślinnymi szuwarowymi.

3.1.5 Wnioski z diagnozy stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego – uwarunkowania

Z diagnozy stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego wynikają ograniczenia oraz preferencje dla przestrzennego zagospodarowania Gminy, określające również kierunki dalszego rozwoju gospodarczego uwarunkowane zasobami i walorami środowiska.

- Z obowiązujących przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego – ustawy o ochronie przyrody i ustawy o lasach wynikają ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym obszarów objętych ochroną prawną o określonych statusach.

Należą tutaj:

- rezerwat przyrody “Bagno Ciemino” o pow. 445 ha obszar torfowiska wysokiego, porośnięty lasem na północnym brzegu jezioro Ciemino, wyłączony całkowicie z użytkowania gospodarczego, o ograniczonej dostępności dla penetracji turystycznej, bez jakiegokolwiek zabudowy
- obszar Drawskiego Parku Krajobrazowego, i otuliny o łącznej powierzchni około 7.000 ha, obejmujący rejon leśno-rolniczy w otoczeniu jezior Komorze, Rakowo, Brody, Strzeszyn, Lubicko Wlk. utworzony w celu zachowania i ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych, wykorzystania terenu dla celów naukowo-dydaktycznych i turystyki krajoznawczej. Jest to teren preferowany dla rozwoju gospodarki naturalnej rolniczej i leśnej z wyeliminowaniem form uciążliwych dla środowiska. Bezwzględnie należy zachować w stanie istniejącym obszary i tereny cechujące się wartościami bioróżnorodności – lasy zadrzewienia, mokradła, torfowiska, jeziora i oczka wodne; wyróżniające się w krajobrazie formy ukształtowania powierzchni ziemi. Zabudowa turystyczna i osadnictwa stałe o wysokich walorach estetycznych ograniczona do wyznaczonych rejonów inwestowania, poprzedzona uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną. Wyklucza się inwestycje zaliczone do szczególnie uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi.
- obszar chronionego krajobrazu “Pojezierze Drawskie” o pow. około 11.200 ha obejmujący środkową i północno-wschodnią część gminy z ciągiem jezior rynnowych Pile, Ciemino, Śniadowo, Radacz, Przyjezierze- Sarcze. Utworzony w celu zachowania i ochrony krajobrazu młodogłacjalnego-pojeziernego z bogactwem przyrody, przeznaczony dla rozwoju różnorodnych form turystyki, osadnictwa i gospodarki z wykluczeniem form szczególnie uciążliwych dla środowiska i ludzi.
- lasy ochronne o różnych funkcjach: wodochronne, ostoje zwierząt podlegających ochronie gatunkowej, stanowiące cenne fragmenty rodzimej przyrody, drzewostany nasienne wyłączone obronne, lasy w obrębie miasta oraz w obszarach objętych ochroną (DPK i obszar chronionego krajobrazu). Zalecane jest zachowanie trwałości lasu jako najbardziej optymalnego sposobu zagospodarowania terenu. Zasady prowadzenia gospodarki leśnej określone w planach urzędzenia lasu umożliwiają pełnienia przez las funkcji ochronnej w stosunku do: powierzchni ziemi, gleby, wód powierzchniowych jak również zachowania gatunków podlegających ochronie, cennych fragmentów przyrody.

- ochroną prawną z ustawy o ochronie przyrody objęte są pojedyncze drzewa i grupy drzew uznawane za pomniki przyrody oraz starodrzew w parkach wiejskich, parkach podworskich oraz na cmentarzach nie wpisanych do rejestru zabytków z ustawy o ochronie dóbr kultury.
- Ze stanu funkcjonowania środowiska przyrodniczego wynika:
 - gmina przedstawia krajobraz kulturowy leśno-rolniczy o cechach harmonijnych z dobrze zachowanymi rejonami o wybitnych walorach przyrodniczo – krajobrazowych
 - środowisko przyrodnicze generalnie jest dobrze zachowane, podstawowe elementy nie wykazują istotnych zagrożeń i zanieczyszczeń:
 - powietrze atmosferyczne jest czyste, mieści się w granicach norm wymaganych dla obszarów chronionych w zakresie opadu pyłu i stężeń gazowych SO₂, NO₂, pyłu zawieszonego
 - wody powierzchniowe zakwalifikowane zostały do II klasy czystości tj. rzeki Piława i Płytnica oraz większość badanych jezior, a jezioro Komorze posiada wody I kl. czystości
 - gleby nie wykazują zanieczyszczeń metalami ciężkimi, są natomiast nadmierne zakwaszone, wymagają intensywnego nawożenia
 - szata roślinna i świat zwierzęcy przedstawia różnorodność gatunków, w tym wiele gatunków rzadkich podlegających ochronie. Stan biologiczny szaty roślinnej jest dobry, nie stwierdza się istotnych niekorzystnych zmian spowodowanych gospodarką człowieka. Procesy degradacji siedlisk zespołów roślinnych nastąpiły:
 - w rejonie poligonu wojskowego w obrębie części obszarów (zanieczyszczenia gleby, zniszczenie powierzchni ziemi i szaty roślinnej)
 - w rejonach użytków rolnych, zwłaszcza w obrębie trwałych użytków zielonych na których zaprzestano uprawy, wypasów i koszenia trawy
 - podstawowym bogactwem zasobowym przyrodniczym gminy są lasy i rolnicza przestrzeń produkcyjna; surowce naturalne są niewielkie i dotychczas nie eksploatowane;
 - lasy zajmują 52% powierzchni gminy, reprezentują zróżnicowane siedliska i drzewostany. Gatunkiem dominującym jest sosna, przeważający typ siedliska stanowi bór świeży i bór mieszany świeży. Przeważają lasy stosunkowo młode, przeciętny wiek drzewostanów wynosi 51-54 lata, zasobność w części północnej dość wysoka w granicach 215-221 m³/ha, w południowej znacznie niższa;
 - rolnicza przestrzeń produkcyjna zajmuje 22% powierzchni gminy.

W strukturze użytkowania przeważają grunty orne, trwałe użytki zielone zajmują około 12 %. Grunty o glebach żyznych, korzystne dla szerokiego wachlarza upraw stanowią około 40 %, pozostałe 60 % to użytki dość słabe z tego prawie połowa jest nieopłacalna w produkcji rolniczej. W układzie przestrzennym rejon o dobrych glebach, korzystne dla rozwoju rolnictwa występują w północnej środkowej części gminy m. Juchowo, Dąbie, Silnowo, Krągi, Rakowo, Łubowo
 - udokumentowane złoża kruszywa grubego – pospółki “I Łubowo” o zasobach 2.391,2 tys. ton występuje na południowy – wschód od m. Łubowo. Nie są eksploatowane. Złoża perspektywiczne kruszywa grubego występują w rejonie m. Jeleń a kruszywa drobnego w rejonie m. Łubowo i Jeleń.
- Gmina Borne Sulinowo charakteryzuje się dużymi walorami krajobrazowo – przyrodniczymi. O atrakcyjności decydują trzy podstawowe walory występujące równocześnie: rzeźba terenu a doskonale zachowanymi formami rzeźby polodowcowej, duża liczba jezior różnych typów, częściowo połączonych rzekami, bogactwo szaty roślinnej i świata zwierzęcego.
 - tereny najbardziej korzystne dla rozwoju turystyki, różnorodnych form związanych z pobytem nad wodą i w lesie, z uprawianiem sportów wodnych oraz wędrówek krajoznawczych jak również form wypoczynku związanych z agroturystyką występują w środkowej części gminy w rejonie ciągu jezior rynnowych od jez. Komorze poprzez Lubicko Wlk., Pile, Śniadowo, Ciemino, Przyjezierze – Sarcze.

- tereny o walorach przyrodniczych, różnorodności gatunków flory i fauny w tym gatunków rzadko spotykanych oraz objętych ochroną całkowitą lub częściową stanowią z reguły siedliska mało dostępne dla człowieka lub niewykorzystane gospodarczo: torfowiska: mokradła, lasy na siedliskach wilgotnych, niedostępne zbiorniki wodne, murawy piaszkowe i wrzosowiska.

Szczególnymi walorami charakteryzują się: obszar Drawskiego Parku Krajobrazowego, rozległe torfowiska, pomiędzy jeziorami Radacz i Ciemino oraz doliny rzek Piławy, Płynicy i Sowiej Strugi. Do unikatowych należą wrzosowiska w południowo-wschodniej części poligonu

- Z programów, koncepcji oraz studiów dotyczących ochrony przyrody i kształtowania środowiska przyrodniczego w kraju i województwie wynika konieczność poszerzenia istniejących obszarów objętych ochroną prawną w Gminie Borne Sulinowo:
 - powiększenie obszaru Drawskiego Parku Krajobrazowego, wyodrębnienie w nim zespołów przyrodniczo – krajobrazowych, rezerwatów oraz użytków ekologicznych – zgodnie z planem ochrony
 - powiększenie obszarów chronionego krajobrazu oraz wyodrębnienie zespołów przyrodniczo – krajobrazowych poza DPK – materiały planu zagospodarowania przestrzennego województwa
 - zachowanie przyrodniczej różnorodności gatunkowej, różnorodności form krajobrazu i siedlisk z ważnymi ostojami gatunków rodzimych i wędrownych zwierząt, w tym gatunków rzadkich i zagrożonych w “obszarze węzłowym OGM Pojezierza Drawskiego” – zgodnie z koncesją kształtowania krajowej sieci ekologicznej ECONET.

Na potrzeby zmiany studium jak również na potrzeby sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla znacznego obszaru miasta (obszaru zurbanizowanego) zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska ([Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 ze zm.](#)) i rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. Z 2002r. Nr 155, poz. 1298), opracowanie ekofizjograficzne charakteryzujące całokształt czynników i uwarunkowań ekofizjograficznych dla obszaru miasta. Opracowanie takie sporządzono także dla obszarów objętych zmianą dla obrębów: Jelonek, Juchowo, Kiełpino, Piława, Silnowo, [Dąbrowica, Jeleń, Lubowo, Przyjezierze i Śmiadowo oraz obręb 6 i 7 miasta Borne Sulinowo.](#)

Na podstawie 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 ([Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zm.](#)) wraz ze sporządzaniem zmiany studium przeprowadzona była strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, której elementem jest opracowanie pt. „Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany studium uwarunkowań.

3.2 Środowisko kulturowe

3.2.1 Rys historyczny.

Historia polityczna

W okresie wczesnego średniowiecza, w XII-XIII w., teren gminy znajdował się w obrębie kasztelani białogardzkiej Księstwa Pomorskiego, a część południowa w Księstwie Wielkopolskim. W roku 1310 książęta pomorscy zajęli tereny na południe od Szczecinka i 1330 r. wyodrębniono obszar położony wokół Szczecinka pod nazwą Ziemi Szczecineckiej. W jej skład weszły tereny prawie całej obecnej gminy Borne Sulinowo, za wyjątkiem 5 wsi, które od 1368 r. do ostatniej ćwierci XVIII w., pozostawały w granicach Polski i utworzonego w 1407 r. starostwa drahimskiego. Po sejmie w Trzebiatowie w 1534 r. na całym terytorium Pomorza jako religię panującą uznano wyznanie ewangelickie, wszystkie kościoły powstałe po tym wydarzeniu miały już odmienny charakter, cechowała je skromność i związki z tradycją lokalną. Jedynie na terenach przynależnych do królestwa Polskiego (starostwo drahimskie) kościoły nadal pozostały katolickie, a liczni osadnicy niemieccy zaczęli wznosić jako drugi kościół świątynie protestanckie. W 1582 r. na mocy tzw. układu czochryńskiego zawartego w Złocieńcu pomiędzy księciem pomorskim Janem Fryderykiem, a margrabią brandenburskim Janem, wytyczona została granica Pomorza i Nowej Marchii. Granicę tę wytyczono na wysokości połowy wsi Czochryń, dzieląc ją na część pomorską i nowomarchijską, część południowa wsi posiada obecnie nazwę Starowice. W trakcie wojny trzydziestoletniej (1618-1648) okolice Szczecinka były widownią kilku bitew, a w Szczecinku w latach 1628-29 stacjonował liczny garnizon szwedzki. W wyniku wojny trzydziestoletniej i sukcesji brandenburskiej po wygaśnięciu dynastii książęcej Gryfitów, w 1648 r. całość wschodnich ziem Pomorza wraz z ziemią Szczecinecką znalazła się w granicach państwa brandenburskiego. W 1658 r. z okolic Czaplina wyruszyły wojska polskie sprzymierzone z Brandenburgią i Austrią, pod dowództwem Stefana Czarnieckiego przeciw Szwedom zajmującym Pomorze. W 1668 roku elektor brandenburski zagarnął zastawioną przez Polskę ziemię starostwa drahimskiego, które od tego momentu formalnie należąc do Polski zostało opanowane przez Brandenburgię. Po rozbiorach Polski nastąpiło ostateczne włączenie ziemi czaplinskiej do pruskiego departamentu pomorskiego i powstałego w 1724 r. powiatu szczecineckiego. W czasie wojen napoleońskich wojska francuskie wielokrotnie przemaszerowały przez tereny powiatu szczecineckiego, a w samym Szczecinku w latach 1807-1808 stacjonowało ponad 100 000 żołnierzy francuskich, co dla całego okolicznego terenu było ekonomiczną klęską. Po reformie administracji Prus w 1815 r. obszar prowincji Pomorze podzielono na rejencje, powiat szczecinecki został włączony do rejencji koszalińskiej. Na krótki okres po 1938 r. rejon ten wszedł w obręb rejencji Pilskiej, pozostając w granicach prowincji pomorskiej. Od roku 1930 władze niemieckie w ramach przygotowań do wojny rozpoczęły budowę umocnień „Wału Pomorskiego” i dużego garnizonu na terenach przy granicy z Polską. Jednym z większych zamierzeń inwestycyjnych była budowa garnizonu na terenach wsi Linde (obecne Borne Sulinowo) oraz wsi Sypniewo (obecne Kłomino). Umocnienia wału pomorskiego przecięły obecny teren gminy na pół - od Dudyłan (na północ od Nadarzyna) w rejon Grabna na kierunku Szczecinka. W trakcie ofensywy wojsk radzieckich w 1945 r. jednym z bardziej bronionych obszarów był rejon Nadrzyc i Dudyłan, który przypadł do zdobycia wojsku polskiemu. Sąsiedztwo umocnień i obszary garnizonów były przyczyną dosyć dużych zniszczeń wsi, na terenie obecnej gminy, które ostatecznie ukończyli Rosjanie już po wojnie, zajmując Borne Sulinowo oraz Kłomino na garnizony i znaczne obszary na poligony, niedostępne przez wiele lat dla miejscowej ludności.

Od 1946 r. do 1975 r. gmina znajdowała się w granicach powiatu Szczecinek, początkowo w woj. szczecińskim, a od 1950 r. w woj. koszalińskim. Od 1975 do 1995 siedzibą utworzonej wówczas gminy było Silnowo, a od 1995 do chwili obecnej Borne Sulinowo, w obrębie pow. Szczecinek w woj. Zachodniopomorskim.

Rozwój osadnictwa.

Teren gminy w okresie średniowiecza zasiedlony był głównie przez ludność pomorską pochodzenia słowiańskiego. Napływ osadników niemieckich na większą skalę datuje się tu od XVI w., przy czym w wioskach starostwa drahimskiego po średniowiecznej kolonizacji niemieckiej związanej z nadaniami dla zakonu templariuszy, a później joannitów, ludnością napływową od XV w. byli Polacy.

Rozwój osadnictwa na omawianym terenie rozpoczął się na większą skalę dopiero w XVI w. W okresie średniowiecza istniało tu zaledwie 6 wsi (Czochryń, Jeleń, Juchowo, Kiełpino, Radacz i Rakowo, przy czym ta ostatnia leżała na terenie starostwa drahimskiego). Wszystkie, wyłączając tę ostatnią, leżały na terenach stanowiących lenno trzech rodzin : von Bonin, von Kleist i von Wolden. Tym rodem oraz rodem von Glasenapp, von Zastrow i von Münchow książęta pomorscy w XVI w. wydali przywilej zakładania nowych wsi, zasiedlanych w dużej mierze przez osadników z terenu Saksonii i Westfalii. W ciągu XVI w. na całym terenie obecnej gminy powstało 18 wsi, w tym 12 chłopsko-dworskich i 6 chłopskich. We wsiach chłopsko-dworskich, obok zagród i pól chłopskich istniały folwarki rycerskie, gospodarujące na znacznym areale. Folwarki te łączone w większe zespoły z czasem przekształciły się w majątki ziemskie, a siedziby ordynarii stały się głównymi siedzibami rodów, gdzie budowano dwory i pałace otaczane zespołami ogrodów i parków, Do takich siedzib należą, znajdujące się od XVII w. zespoły w: Dąbiu i Okolu (rodzina von Münchow), w Juchowie i Radaczu (rodzina von Kleist), w Kiełpinie (rodzina von Zastrow), Liskowie i Silnowie (rodzina von Wolden). Wioskami chłopskimi pozostały wszystkie wsie położone w starostwie drahimskim. Prowadzone w XVII i w początku XVIII w. na terenie Pomorza wojny, nie sprzyjały procesom osadniczym, i jak wynika z dotychczasowego stanu badań, w okresie tym nie powstały nowe miejscowości. Nowe wioski i osady dworskie zaczęły się tu pojawiać ponownie w XVIII stuleciu. Obok folwarków założonych m.in. w Kądzielnej czy Obrębie, w tym okresie powstało kilka koloni wiejskich w Przyjezierzu, Śmiadowie, Grabnie, a w XIX w. w Grzywniku, Jelonku, Miedzylesiu i Osiczyń. Od połowy XIX w. powstaje coraz większa liczba pojedynczych zagród tzw. wybudowań, głównie na terenach północnych gminy. W okresie międzywojennym na terenie wsi Linde (Borne Sulinowo) i wybudowań wsi Sypniewo (Gródek), zbudowany został garnizon i szkoła oficerska Wehrmachtu, a obok wsi Krągi powstała kolonia domów mieszkalnych zwana Zilong Krag, przeznaczona najprawdopodobniej dla rodzin związanych z obsługą garnizonu i poligonów wojskowych. Prawie przez środek gminy przebiegał pas umocnień „wału pomorskiego”, wybudowanego w latach trzydziestych XX w. Ciągnęły się one od Nadarzac, na południe od Starowic, na północ od Bornego Sulinowa i dalej na północ od Dąbrowicy, koło Ciemina i Grabna w kierunku Szczecinka.

W czasie II wojny światowej, kilka miejscowości, w tym wieś Stare Borne, na terenie której znajdowały się obozy jenieckie, oraz Płynnica, Przełęg i Brodźce uległy znacznemu zniszczeniu, a ich ostateczna zagłada nastąpiła w wyniku zajęcia terenu przez Armię Radziecką na poligony związane z radzieckimi garnizonami w Bornym Sulinowie i Kłominie.

Organizacja kościelna.

Informacje na temat sieci parafialnej na terenie gminy pochodzą dopiero z XVI w., lecz nie jest wykluczone, że kilka parafii istniało już wcześniej w wioskach o średniowiecznych metrykach. Większość kościołów powstała razem z wioskami w ciągu XVI w. W wioskach leżących na terenie starostwa drahimskiego, kościoły istniejące w Jeziornej, Łubowie, Noblinach i Rakowie do końca XVIII w. były świątyniami rzymsko-katolickimi, natomiast na pozostałym obszarze były to wyłącznie kościoły protestanckie, ponieważ od 1534 r. religia protestancka wprowadzona została na terenie księstwa jako obowiązująca. Wszystkie kościoły zakładane od XVI do XIX w. budowane były w konstrukcji ryglowej i były wielokrotnie przebudowywane od podstaw. Dopiero w 2 połowie XIX w. zaczęto wznosić świątynie murowane z kamieni granitowych i z cegły. W okresie międzywojennym rozebrany został kościół w Sulinowie i w Bornem, natomiast wiele lat po wojnie zniszczone i rozebrane zostały kościoły w Czochryniu, Dąbrowicy, Jeziornej i Rakowie.

3.2.2 Uwarunkowania prawne

Prawna podstawa ochrony

Podstawą prawną ochrony wartości kulturowych są:

- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie , zabytków i opiece nad zabytkami ([Dz.U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm.](#))

- europejska konwencja o ochronie dziedzictwa archeologicznego, La Valetta dnia 16 stycznia 1992 r. (Dz.U. nr 120/96 poz. 564)
- Konwencja w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturalnego i naturalnego, przyjęta w Paryżu dnia 16 listopada 1972 r. przez konferencję generalną organizacji narodów zjednoczonych dla wychowania, nauki i kultury na jej siedemnastej sesji. (Dz.U. nr 32/76 poz. 190)
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody ([Dz. U. z 2015 r. poz. 1651 ze zm.](#))
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska ([Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 ze zm.](#))
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ([Dz. U. z 2016 r. poz. 778.](#))
- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane ([Dz.U. z 2016 r. poz. 290](#))
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ([Dz.U. z 2015 r. Nr 1774 poz. ze zm.](#))
- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ([Dz.U. z 2015 r. poz. 1515 ze zm.](#))
- ustawa z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz.U. z 2000 r. Nr 23, poz. 295, z późniejszymi zmianami)

Podmioty i przedmioty ochrony

Zgodnie art. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, „ochrona zabytków polega, w szczególności, na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu:

- 1) zapewnienie warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających trwałe zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie;
- 2) zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków;
- 3) udaremnianie niszczenia i niewłaściwego korzystania z zabytków;
- 4) przeciwdziałanie kradzieży, zaginięciu lub nielegalnemu wywozowi zabytków za granicę;
- 5) kontrolę stanu zachowania i przeznaczenia zabytków;
- 6) uwzględnianie zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska”.

W art. 5. nałożono obowiązki ochrony na właścicieli zabytków:

„Opieka nad zabytkiem sprawowana przez jego właściciela lub posiadacza polega, w szczególności, na zapewnieniu warunków:

- 1) naukowego badania i dokumentowania zabytku;
- 2) prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku;
- 3) zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie;
- 4) korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości;
- 5) popularyzowania i upowszechniania wiedzy o zabytku oraz jego znaczeniu dla historii i kultury”.

Zgodnie z art. 6. ustawy określono przedmiot ochrony:

„1. Ochronie i opiece podlegają, bez względu na stan zachowania:

- 1) zabytki nieruchome będące, w szczególności:
 - a) krajobrazami kulturowymi,
 - b) układami urbanistycznymi, ruralistycznymi i zespołami budowlanymi,
 - c) dziełami architektury i budownictwa,
 - d) dziełami budownictwa obronnego,
 - e) obiektami techniki, a zwłaszcza kopalniami, hutami, elektrowniami i innymi zakładami przemysłowymi,
 - f) cmentarzami,
 - g) parkami, ogrodami i innymi formami zaprojektowanej zieleni,
 - h) miejscami upamiętniającymi wydarzenia historyczne bądź działalność wybitnych osobistości lub instytucji;
- (...)

3) zabytki archeologiczne będące, w szczególności:

- a) pozostałościami terenowymi pradziejowego i historycznego osadnictwa,
- b) cmentarzyskami,
- c) kurhanami,
- d) relikdami działalności gospodarczej, religijnej i artystycznej.

2. Ochronie mogą podlegać nazwy geograficzne, historyczne lub tradycyjne nazwy obiektu budowlanego, placu, ulicy lub jednostki osadniczej”.

Zgodnie z art. 7 „Formami ochrony zabytków są:

- 1) wpis do rejestru zabytków;
- 2) uznanie za pomnik historii;
- 3) utworzenie parku kulturowego;
- 4) ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego”.

Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (art. 21 i 22) nakłada na gminę obowiązek prowadzenia gminnej ewidencji zabytków i sporządzania gminnego programu ochrony zabytków (w związku z art. 87 w cyklu czteroletnim).

Zasób wartości kulturowych powinien być przedmiotem szczególnej troski zarówno mieszkańców jak i władz gminy jako ważny cel publiczny. Należy podjąć działania dążące do ich ochrony w formie biernej - w prawie miejscowym i czynnej, poprzez finansowanie prac konserwatorskich na obiektach pozostających we władaniu gminy i udzielania dotacji dla innych właścicieli obiektów zabytkowych.

Organa prawnej ochrony dziedzictwa kulturowego.

- Na terenie województwa Zachodniopomorskiego organem ochrony jest Wojewoda Zachodniopomorski, który działa przy pomocy Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie, Delegatura w Koszalinie; organem odwoławczym od decyzji Wojewody (Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków) jest Generalny Konserwator Zabytków w Warszawie.
- Na terenie powiatu Szczecinek, w zakresie określonym przepisami ustawy o powiatach, organem jest Zarząd Powiatu Szczecinek i jego Starosta.
- Na terenie gminy, w zakresie określonym przepisami ustaw, jest Rada Gminy i Burmistrz Miasta Borne Sulinowo.
- Obowiązki ochrony i opieki nad zabytkami spoczywają na właścicielach prywatnych i wszystkich szczeblach samorządu, w zakresie finansowania zadań ochrony, jako celu publicznego, w szczególności wynikające z faktu posiadania prawa własności obiektów zabytkowych.

3.2.3 Charakterystyka stanu i funkcjonowania krajobrazu kulturowego

Uwaga: Krajobraz archeologiczny omówiono odrębnie w pkt. 3.2.4.

Zabytkowe układy ruralistyczne.

Rozkład sieci osadniczej na terenie gminy oprócz uwarunkowań wynikających z historycznych stosunków własnościowych zależy w dużej mierze od warunków topograficznych. Są one na terenie gminy bardzo zróżnicowane, a charakteryzuje je niewielka ilość wsi o bardzo starej metryce i dość liczne przekształcenia pierwotnej struktury ruralistycznej.

NR	NAZWA POLSKA	NAZWA NIEMIECKA	UKŁAD	DATOWANIE
1.	BORNE SULINOWO	LINDE	zurbanizowany	XVI w. -1936 r.
2.	BARKNIEWKO	BARKENBRÜGGE	osada	XIX w.
3.	BRODŹCE (SZTANFORD)	STEINFORTH	wielodrożnica	XVI w.
4.	CIEMINO	GROSS ZEMMIN	ulicówka	XVI w.
5.	CZOCHRYŃ	KLEIN ZACHRIN (ZACHARIN)	ulicówka	XIII w.
6.	DĄBIE	EICHENBERGE	folwarczna	XVI w.
7.	DĄBROWICA	DUMMERSITZ	ulicówka	XVI w.
8.	DUDYLANY	DODERLAGE	okolnica	XIV w.
9.	GILBERG		osada	XX w.
10.	GRABNO	GRABEN	osada	XVIII w.
11.	KLOMINO	WESTFALENHOF	zurbanizowany	XIX w. -1938 r.
12.	GRZYWNIK	BAHRENBERG	osada	XIX w.
13.	JELEŃ	GELLEN	ulicówka	XIV w.
14.	JELONEK	WILHELMSHORST	ulicówka	XIX w.
15.	JEZIORKI	GISSOLK (EICHKAMP)	wielodrożnica	XVI w.
16.	JEZIORNA	ELACKSEE (ELACKENSEE)	pseudoowalnica	XVI w.
17.	JUCHOWO	JUCHOWER SEE	ulicówka	XIV w.
18.	KĄDZIELNA	SPEE	folwarczna	XVIII w.
19.	KIELPINO	GROSS KOLPIN (CÖLPIN)	owalnica	XIV w.
20.	KŁOSÓWKO	BAHNENAU	osada	XIX w.
21.	KOLANOWO	KNIEK (KNICK)	rozproszona	XVI w.
22.	KOMORZE	BEWERDICK	okolnica	XVI w.
23.	KRĄGI	KRANGEN	owalnica	XVI w.
24.	KUCHAROWO	KUCHEROW	ulicówka	XVI w.
25.	LISZKOWO	ALTENWALDE	owalnica	XVI w.
26.	ŁĄCZNO	LANZEN	ulicówka	XVI w.
27.	ŁUBOWO	LUBOW	owalnica	XVI w.
28.	MIEDZYLESIE	ALT BÄRBAUM GUT	osada	XIX w.
29.	NOBLINY	NEBLIN	owalnica	XVI w.
30.	OBRĄB	BRAMSTADT	osada	XVIII w.
31.	OKOLE	WUCKEL	ulicówka	XVI w.
32.	OSICZYN	NEUHOF	folwarczna	XIX w.
33.	PILAWA	PIELBURG	ulicówka	XVI w.
34.	PLYTNICA	PLIETNITZ	folwarczna	XVIII w.
35.	PRZEŁĘG	KNACKSEE	owalnica	XVI w.
36.	PRZYJEZIERZE	AUFENFELDE	ulicówka	XIX w.
37.	RADACZ	RADDATZ	ulicówka	XIV w.
38.	RAKOWO	RACKOW	okolnica	XIV w.
39.	SILNOWO	EULENBURG	wielodrożnica	XVI w.
40.	ŚMIADOWO	HOCHEFELDE	folwarczna	XIX w.
41.	STARE BORNE	GROSS BORN	owalnica	XVI w.
42.	STAROWICE	GROSS ZACHRIN (ZACHARIN)	osada lesna	XIII w.
43.	STRZESZYN	ALTMUHL	folwarczna	XVI w.
44.	UNIEMINO	NEMMIN	folwarczna	XVI w.
45.	ZAMĘCIE	NEUMÜHL	folwarczna	XIX w.

Zabudowa i zagospodarowanie historyczne wsi.

ZESTAWIENIE KOŚCIOŁÓW

lp.	Miejscowość	Obiekt	Konstrukcja	Datowanie
1	BORNE SULINOWO	kościół parafialny	murowany	1997 r.d.kino
2	DĄBIE	kościół filialny	d.ryglowy - murowany	1702 przeb. 1989
3	JELEŃ	kościół filialny	ryglowy przebudowany	1769 - 70 r.
4	JUCHOWO	kościół filialny	murowany, neogotyck	1894-97 r.
5	KIELPINO	kościół filialny	murowany, barok	1742 r.
6	KRĄGI	kościół filialny	ryglowy	1891 r.
7	LISZKOWO	kościół filialny	kamienny, neoromański	kon. XIX w.
8	ŁĄCZNO	kościół filialny	murowany, neogotyck	1927 r.
9	ŁUBOWO	kościół parafialny	murowany, neoromański	1863 r. rozb. 1882 r.
10	OKOLE	kościół filialny	murowany, neogotyck	1914 r.
11	PILAWA	kościół parafialny	murowany, moderna	1937 r.
12	RADACZ	kościół filialny	ryglowy, barok	XVII w.
13	RAKOWO	kaplica	murowana	
14	STAROWICE	kościół filialny	murowany, neogotyck	1879 r.

ZESTAWIENIE DWORÓW

lp.	Miejscowość	Obiekt	Konstrukcja	Datowanie
1	DĄBIE	rządcaówka	murowana	pocz. XX w.
2	JELEŃ	rządcaówka	murowana	1 poł. XIX w.
3	JUCHOWO	pałac	murowany	koń. XIX w.
4	LISZKOWO	oficyny pałacowe - pałac rozebrany	murowane	
5	OKOLE	dwór	murowany	1892 r.
6	OSICZYN	dwór	murowany	1921 r.
7	RADACZ	pałac	murowany	2 poł. XIX w.
8	STRZESZYN	dwór	murowany	pocz. XX w.
9	UNIEMINO	dwór	murowany	koń. XIX w.

Towarzyszące dworom budynki folwarczne: obory, stajnie, owczarnie, stodoły, gorzelnie, kuźnie, itp., zbudowane są przeważnie w konstrukcji murowej.

ZESTAWIENIE PARKÓW

lp.	Miejscowość	Obiekt	Datowanie
1	BORNE SULINOWO	park miejski, pow. 20 ha, krajobrazowy	1934-36 r.
2	JELEŃ	park dworski, pow. 3,0 ha naturalistyczny	kon. XIX w.
3	JUCHOWO	park pałacowy, pow. 8,16 ha, krajobrazowy (R)	XVIII w.
4	KIELPINO	park dworski, pow. 5,20 ha krajobrazowy z fragmentem ogrodu barokowego	kon. XVIII w.- pocz. XIX w.
5	LISZKOWO	park dworski, pow. 3,55 ha krajobrazowy	pierwsza poł. XIX w.
6	ŁĄCZNO	park dworski, pow. 2,0 ha naturalistyczny	2 poł. XIX w.
7	OKOLE	park dworski, pow. 2,5 ha krajobrazowy z ogrodem	pocz. i 2 poł. XIX w.
8	RADACZ	park pałacowy, pow. 3,0 ha krajobrazowy	poł. XIX w.
9	STRZESZYN	park dworski, pow. 3,0 ha naturalistyczny	2 poł. XIX w.

Ważnymi składnikami kulturowego pejzażu wsi są cmentarze i te opisane już przykościelne i nowsze zakładane w XIX i XX w., poza obrębem niwy siedliskowej. Szczególnie ważne są cmentarze wojenne, związane z drugą wojną światową. Na terenie gminy odnotowanych jest 67 cmentarzy w następujących miejscowościach:

ZESTAWIENIE CMĘNTARZY WIEJSKICH

lp.	Miejscowość	Obiekt	Datowanie
1	BORNE SULINOWO	ewangelicki, wiejski pow. 0,6 ha (zach. fragmentarycznie wśród zabudowy powojennej, widoczny zarys i część drzew)	poł. XIX w.
2	BORNE SULINOWO	d.ewangelicki, pow. 0,47 ha, rosyjski wojskowy z elementami dawnych nagrobków	kon. XIX w.
3	BORNE SULINOWO	wojenny, jeniecki (?) pow. 0,16 ha	lata 60-te XX w.
4	BORNE SULINOWO	komunalny pow. 7,6 ha	1991 r.
5	BARKNIEWKO	ewangelicki, pow. 0,16 ha	2 poł. XIX w.
6	BRODŹCE (SZTANFORD)	ewangelicki, pow. 0,32 ha	2 poł. XIX w.
7	CIEMINO	d.ewangelicki - ob. komunalny, pow. 0,11 ha	poł. XIX w.
8	CZOCHRYŃ	przykościelny, ewangelicki, pow. 0,25 ha	kon. XIX w.
9	DĄBIE	ewangelicki, pow. 0,29 ha	2 poł. XIX w.

10	DĄBIE	przykościelny, d. ewangelicki, pow. 0,17 ha	XVIII w.
11	DĄBROWICA	ewangelicki, pow. 0,22 ha	2 poł. XIX w.
12	DĄBROWICA	ewangelicki, pow. 0,28 ha	kon. XIX w.
13	DUDYLANY	przykościelny, katolicki ? pow. 0,08 ha	pocz. XVIII w.
14	DUDYLANY	przykościelny, ewangelicki ? pow. 0,15 ha	pocz. XIX w.
15	DUDYLANY	ewangelicki, pow. 0,15 ha	pocz. XIX w.
16	DUDYLANY	ewangelicki, pow. 0,10 ha	pocz. XX w.
17	GRABNO	ewangelicki, pow. 0,066 ha	2 poł. XIX w.
18	KŁOMINO	wojenny, pow. 0,25 ha	1945 r.
19	GRZYWNIK	ewangelicki, pow. 0,06 ha	2 poł. XIX w.
20	JELEŃ	przykościelny d. ewangelicki, pow. 0,12 ha	XVIII w.
21	JELEŃ	ewangelicki, zniwelowany (odstojniki) pow. 0,42 ha	pocz. XX w.
22	JELEŃ	d.ewangelicki ob. komunalny, pow. 0,26 ha	lata 30-te XX w.
23	JEZIORKI	ewangelicki, pow. 0,09 ha	pocz. XX w.
24	JEZIORKI	ewangelicki, pow. 0,10 ha	2 poł. XIX w.
25	JEZIORNA	przykościelny, pow. 0,06 ha	kon. XVII w.
26	JEZIORNA	ewangelicki, pow. 0,06 ha	pocz. XX w.
27	JUCHOWO	przykościelny, pow. 0,11 ha	XVI w.
28	JUCHOWO	rodowy, pow. 0,013 ha	pocz. XX w.
29	JUCHOWO	ewangelicki, pow. 2,37 ha	poł. XIX w.
30	JUCHOWO	komunalny, pow. 0,28 ha	po 1945 r.
31	KIĘLPINO	przykościelny, pow. 0,12 ha	XVII w.
32	KIĘLPINO	rodowy, pow. 0,05 ha	1927 r.
33	KIĘLPINO	d. ewangelicki ob. komunalny, pow. 0,40 ha	poł. XIX w.
34	KIĘLPINO	komunalny, pow. 0,32 ha	po 1970 r.
35	KOMORZE	ewangelicki, pow. 0,36 ha	2 poł. XIX w.
36	KRĄGI	przykościelny, pow. 0,9 ha	XVII w.
37	KRĄGI	d. ewangelicki, ob. komunalny, pow. 0,40 ha	kon. XIX w.
38	KUCHAROWO	ewangelicki, pow. 0,17 ha	2 poł. XIX w.
39	LISZKOWO	przykościelny, ewangelicki, pow. 0,60 ha	XVII w.
40	LISZKOWO	ewangelicki, pow. 0,56 ha	poł. XIX w.
41	ŁĄCZNO	przykościelny, d.ewangelicki, pow. 0,27 ha	pocz. XIX w.
42	ŁĄCZNO	d. ewangelicki, ob. komunalny, pow. 0,33 ha	1920 r.
43	ŁUBOWO	przykościelny, d. ewangelicki, pow. 0, 2 ha	XVIII w.
44	ŁUBOWO	d.ewangelicki ob. komunalny, pow. 2,04 ha	poł. XIX w.
45	MIĘDZYLESIE	rodowy, pow. 0,05 ha	pocz. XX w.
46	MIĘDZYLESIE	ewangelicki, pow. 0,016 ha	przeł. XIX - XX w.
47	NOBLINY	ewangelicki, pow. 0,47 ha	2 poł. XIX w.
48	OKOLE	przykościelny, d. ewangelicki, pow. 0,165 ha	poł. XIX w.
49	OKOLE	ewangelicki, pow. 0,36 ha	poł. XIX w.
50	PIŁAWA	przykościelny d. ewangelicki, pow. 0,15	XVII w.
51	PIŁAWA	ewangelicki, pow. 0,51 ha	pocz. XIX w.
52	PIŁAWA	d. ewangelicki ob. komunalny, pow. 0,91 ha	2 poł. XIX w.
53	PŁYTNICA	ewangelicki, pow. 0,09 ha	pocz. XX w.
54	PRZEŁĘG	ewangelicki, pow. 0,45 ha	pocz. XX w.
55	PRZYJEZIERZE	ewangelicki, pow. 0,13 ha	kon. XIX w.
56	RADACZ	przykościelny, d. ewangelicki, pow. 0,13 ha	poł. XVIII w.
57	RADACZ	ewangelicki, pow. 0,47 ha	poł. XIX w.
58	RAKOWO	przykościelny katolicki, pow. 0,2 ha	XVII w.
59	RAKOWO	ewangelicki, pow. 1,22 ha	poł. XIX w.
60	RAKOWO	ewangelicki, pow. 1,02 ha	pocz. XX w.
61	SILNOWO	ewangelicki, pow. 0,40 ha	pocz. XX w.
62	ŚMIADOWO	ewangelicki, pow. 0,14 ha	kon. XIX w.
63	STARE BORNE	ewangelicki, pow. 0,15 ha	2 poł. XIX w.
64	STARE BORNE	ewangelicki, pow. 0,2 ha	pocz. XX w.
65	STAROWICE	przykościelny, katolicki ?, pow. 0,55 ha	kon. XVII w.
66	STRZESZYN	ewangelicki, pow. 0,20 ha	2 poł. XIX w.
67	UNIEMINO	ewangelicki, pow. 0,41 ha	2 poł. XIX w.

Do bardziej charakterystycznych elementów krajobrazowo-kulturowych terenów gminy Borne Sulinowo należą alejowe obsadzenia dróg łączących poszczególne miejscowości i szpalery drzew zadrzewień śródpolnych, znaczących granice rozłogów poszczególnych majątków. Na terenie gminy zachowała się większość alejowych obsadzeń dębami, lipami, klonami, brzoźami i topolami dróg.

Rejon umocnień Wału Pomorskiego

Położenie gminy w rejonie granicy państwowej w okresie międzywojennym, zaowocował nie tylko budową dwóch miast garnizonowych Bornego Sulinowa i Gródka ale także linią obronną, sta-

nowiąca część umocnień **Wału Pomorskiego - Pommeernstellung** budowanego przez Niemcy w latach 1932 - 1939 r. Rozpoczęcie budowy umocnień związane było z defensywną polityką militarną, wymuszona po I wojnie światowej. Stosunkowo spokojna granica wschodnia, bez zagrożeń istotnych życiowo terenów Niemiec spowodował powstanie zamysłu o ograniczeniu obrony tej rubieży poprzez budowę fortyfikacji, przy koncentracji wojska na granicach zachodnich. W ten sposób powstały umocnienia w Prusach Wschodnich i na Pomorzu. Techniczne i doktrynalne przesłanki są do dziś czytelne w strukturze i budowlach, często zniszczonych na terenie umocnionym. Relikty te jako źródło wiedzy i świadek historii winny być objęte opieką i badaniami, stanowiąc równocześnie specyficzny produkt turystyczny.

Struktura Wału składa się z umocnień czołowych - pas sztucznych przeszkód przeciw piechotnych i sporadycznie przeciw pancernych, które dublowały ciągi przeszkód naturalnych i są położone 50 - 80 m przed linią schronów żelbetowych i połowych stanowisk ogniowych. Przed strefą czołową rozkłada się pole ostrzału i pozostałości fortyfikacji wykonanych przez wojska atakujące linie obrony w 1945 r., a które obejmują pas kilkuset metrów przed umocnieniami obronnymi, praktycznie zamykający się na ciągach drogowych, przecinkach, nasypach kolejowych itp. W części centralnej rozlokowane są schrony bojowe i stanowiska ogniowe, oparte o przeszkody naturalne, relikty dzieł budowlanych i ziemnych stanowią zabytki militarne związane z technikami wojskowymi a także miejscem pamięci dla wysiłku wojennego armii sprzymierzonych w przełamywaniu oporu hitlerowskiego w działaniach II Wojny Światowej. Stanowisk takich na odcinku wału przecinającego gminę jest około 200. Po stronie północno-zachodniej od linii umocnień rozciąga się pas tyłowy, na którym wybudowany jest rów łączący i przeciwpancerny (w znacznej części zachowany). W rejonie wału nie wszystkie pozostałości wymagają ochrony i badań, dlatego też obszar ten winien uzyskać odrębne opracowanie badawcze przed ustanowieniem "parku kulturowego Wału Pomorskiego".

Niematerialne wartości kulturowe

Zerwanie tradycji lokalnej, związane z pełną wymianą ludności po 1945 roku praktycznie zlikwidowało świadomość większości lokalnej tradycji historycznej. Nastąpiła zmiana lub powrót do słowiańskich korzeni nazewnictwa topograficznego i osadniczego, sytuacja ta nie sprzyja kontynuacji wielowiekowych tradycji historycznych. Wraz z pamięcią dawnych mieszkańców odeszły anegdoty i opowieści związane z tradycją historyczną. Świadomość dawnych zwyczajów wiejskich, barwnego życia właścicieli majątków, pochodzenia całej struktury materialnej, odeszła wraz z niemieckojęzycznymi mieszkańcami. Wskazane jest podkreślenie odmienności historycznej gminy, jej związków z Królestwem Polskim (Starostwo Drahimskie) Pomorzem Zachodnim, Brandenburgią i średniowiecznymi oraz nowożytnymi tradycjami dawnych mieszkańców, które wraz z krajobrazem kulturowym muszą stać się podstawą do nowej lokalnej tożsamości.

W obecnym okresie giną liczne tradycyjne zajęcia związane z rolnictwem i lokalnym przetwórstwem, niepotrzebne budynki gospodarcze popadają w ruinę. Wskazane jest utrzymywanie nazw budynków i miejsc po nich w dokumentach administracyjnych.

Zestawienie wartości kulturowych miejscowości

Oznaczenia zastosowane w tabeli:

- A - Sakralna
- B - Rezydencjonalna
- C - Mieszkalna
- D - Zabudowa Komunalna
- E - Zabudowa Przemysłowa
- F - Zabudowa Folwarczna
- G - Militarna
- H - Parki
- I - Cmentarze
- K - Układ przestrzenny
- R – wpisany do rejestru zabytków
- o - obiekt rozebrany
- k - kaplica w budynku adaptowanym

Obszary i obiekty zabytkowe gminy Borne Sulinowo wpisane do rejestru zabytków.

Nr	Miejscowość	obiekt	datowanie	nr rejestru	data wpisu
1	Czochryń	Forteczny jaz piętrzący na rz. Pilawie		206	03.03.2005
2	Dąbie	kościół poewangelicki d. ryglowy przebudowany (do skreślenia z rej.)	1702 r.	328	08.05.1961
3	Jeleń	kościół poewangelicki ryglowy	k. XVIII w.	1096 (dawny numer 440)	19.03.1965
4	Jeleń	grodzisko wyżynne	Późne średniowiecze	692	11.12.1968
5	Jeleń	grodzisko nizinne	Wczesne średniowiecze	691	11.12.1968
6	Jeziorna	kościół poewangelicki ryglowy - rozebrany do przeniesienia do skansenu (do skreślenia z rej.)	pocz. XIX w.	332	09.05.1961
7	Juchowo	kościół poewangelicki z ogrodzonym cmentarzem	1928 r.	1213	30.12.1993
8	Juchowo	park podworski	k. XIX w.	1095 (dawny numer 1078)	10.01.1979
9	Kielpino	kościół poewangelicki	poł. XVIII w.	1093 (dawny numer 333)	09.05.1961
10	Krągi	kościół poewangelicki ryglowy	pocz. XIX w.	1094 (dawny numer 441)	19.03.1965
11	Liszkowo	park pałacowy	1 poł. XIX w.	1079	10.01.1979
12	Liszkowo	grodzisko nizinne	Wczesne średniowiecze	697	11.12.1968
13	Liszkowo	osada otwarta	Wczesne średniowiecze	696	11.12.1968
14	Liszkowo	osada otwarta	Epoka brązu	698	11.12.1968
15	Liszkowo	osada otwarta	Wczesne średniowiecze	695	11.12.1968
16	Liszkowo	grodzisko nizinne	Wczesne średniowiecze	694	11.12.1968
17	Łubowo	kościół poewangelicki mur. Kamienny	1863 r.	61	10.04. 2001
18	Okole	kościół poewangelicki z cmentarzem	1914 r.	1310 (dawny numer 1260)	29.12.1998
19	Okole	dwór murowany	1892	1117 (dawny numer 1229)	05.05.1992
20	Radacz	kościół poewangelicki ryglowy	XVII w.	1101 (dawny numer 338)	09.05.1961
21	Radacz	pałac mur.	XIX / XX w.	911	05.10.1976
22	Radacz	park krajobrazowy	XIX w.	1134	11.10.1980
23	Radacz	grodzisko stożkowe	Średniowiecze	275	26.03.1960
24	Radacz	grodzisko wyżynne	Średniowiecze	274	26.03.1960
25	Radacz	osada otwarta	Wczesne średniowiecze	706	11.12.1968
26	Rakowo	grodzisko nizinne	Wczesne średniowiecze	707	11.12.1968

Obiekty o wartościach zabytkowych, proponowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków.

L.p	Miejscowość	Adres	Obiekt	Materiał	Data
1.	Borne Sulinowo	Al. Niepodległości 3	Usługi	murowany	ok. 1938 r.
2.	Borne Sulinowo	Al. Niepodległości 5	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
3.	Borne Sulinowo	Al. Niepodległości 6	Urząd Miasta i Gminy – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
4.	Borne Sulinowo	Al. Niepodległości 10	Usługi i dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.

5.	Borne Sulinowo	Al. Niepodległości 16	Ośrodek Szkoleniowy Poczty Polskiej	murowany	ok. 1938 r.
6.	Borne Sulinowo	Al. Niepodległości 27	Usługi – dawniej stołówka	murowany	ok. 1938 r.
7.	Borne Sulinowo	Al. Niepodległości 28	Ośrodek Szkoleniowy Poczty Polskiej	murowany	ok. 1938 r.
8.	Borne Sulinowo	Al. Niepodległości 31	Usługi	murowany	ok. 1938 r.
9.	Borne Sulinowo	Al. Niepodległości 32	Nadleśnictwo Borne Sulinowo	murowany	ok. 1938 r.
10.	Borne Sulinowo	Al. Niepodległości 37	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
11.	Borne Sulinowo	J. Brzechwy 2	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
12.	Borne Sulinowo	J. Brzechwy 4	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
13.	Borne Sulinowo	J. Brzechwy 6	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
14.	Borne Sulinowo	J. Brzechwy 8	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
15.	Borne Sulinowo	J. Brzechwy 14	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
16.	Borne Sulinowo	J. Brzechwy 16	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
17.	Borne Sulinowo	Chabrowa 7	Ośrodek Dydaktyczno – Wypoczynkowy Uniwersytetu Śląskiego – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
18.	Borne Sulinowo	Chabrowa 9	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
19.	Borne Sulinowo	Chabrowa 11	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
20.	Borne Sulinowo	Chabrowa 13	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
21.	Borne Sulinowo	Chabrowa 15	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
22.	Borne Sulinowo	Chabrowa 17	Klasztor Karmelitanek – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
23.	Borne Sulinowo	F. Chopina 1 a-b	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
24.	Borne Sulinowo	F. Chopina 2	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
25.	Borne Sulinowo	F. Chopina 3 a-b	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
26.	Borne Sulinowo	F. Chopina 5	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
27.	Borne Sulinowo	F. Chopina 8	Dawniej stołówka	murowany	ok. 1938 r.
28.	Borne Sulinowo	F. Chopina 10	Dawniej stołówka	murowany	ok. 1938 r.
29.	Borne Sulinowo	F. Chopina 11	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
30.	Borne Sulinowo	B. Chrobrego 2	Dom jednorodzinny	murowany	ok. 1938 r.
31.	Borne Sulinowo	B. Chrobrego 4	Dom jednorodzinny	murowany	ok. 1938 r.
32.	Borne Sulinowo	B. Chrobrego 6	Dom jednorodzinny	murowany	ok. 1938 r.
33.	Borne Sulinowo	B. Chrobrego 8	Dom jednorodzinny	murowany	ok. 1938 r.
34.	Borne Sulinowo	B. Chrobrego 2 a	Dom jednorodzinny	murowany	ok. 1938 r.
35.	Borne Sulinowo	B. Chrobrego 13 a-b	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
36.	Borne Sulinowo	B. Chrobrego 14 a-b	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
37.	Borne Sulinowo	B. Chrobrego 15	Usługi – dawniej stołówka	murowany	ok. 1938 r.
38.	Borne Sulinowo	B. Chrobrego 17 a-b	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
39.	Borne Sulinowo	B. Chrobrego 18 a-b	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
40.	Borne Sulinowo	B. Chrobrego 25	Szkoła podstawowa	murowany	ok. 1938 r.
41.	Borne Sulinowo	B. Chrobrego 27	Usługi – dawniej stołówka	murowany	ok. 1938 r.
42.	Borne Sulinowo	B. Chrobrego 29 a-b	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
43.	Borne Sulinowo	B. Chrobrego 30 a-b	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
44.	Borne Sulinowo	Jeziorna 1	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.

45.	Borne Sulinowo	Jeziorna 2	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
46.	Borne Sulinowo	Jeziorna 3	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
47.	Borne Sulinowo	Jeziorna 4	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
48.	Borne Sulinowo	Jeziorna 6	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
49.	Borne Sulinowo	Jeziorna 8	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
50.	Borne Sulinowo	Jeziorna 10	Dom jednorodzinny	murowany	ok. 1938 r.
51.	Borne Sulinowo	Jeziorna 12	Dom jednorodzinny	murowany	ok. 1938 r.
52.	Borne Sulinowo	Jeziorna 16	Dom jednorodzinny	murowany	ok. 1938 r.
53.	Borne Sulinowo	Kolejowa 1	Dom jednorodzinny, usługi	murowany	ok. 1938 r.
54.	Borne Sulinowo	Kolejowa 3	Dom jednorodzinny, usługi	murowany	ok. 1938 r.
55.	Borne Sulinowo	Kolejowa 5	Dom jednorodzinny	murowany	ok. 1938 r.
56.	Borne Sulinowo	M. Konopnickiej 1	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
57.	Borne Sulinowo	M. Konopnickiej 5	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
58.	Borne Sulinowo	M. Konopnickiej 7	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
59.	Borne Sulinowo	M. Konopnickiej 17	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
60.	Borne Sulinowo	L. Kruczkowskiego 2	Dawniej stołówka	murowany	ok. 1938 r.
61.	Borne Sulinowo	Lipowa	apteka	murowany	ok. 1880 r.
62.	Borne Sulinowo	Lipowa 3 a -b	Dom jednorodzinny	murowany	ok. 1880r.
63.	Borne Sulinowo	Lipowa 4 a	Dom wielorodzinny	murowany	ok. 1880 r.
64.	Borne Sulinowo	Lipowa 6	Dom jednorodzinny	murowany	ok. 1880 r.
65.	Borne Sulinowo	Lipowa 7	Dom jednorodzinny	murowany	ok. 1880 r.
66.	Borne Sulinowo	Lipowa 8	Bank Spółdzielczy	murowany	ok. 1880 r.
67.	Borne Sulinowo	Lipowa 10	Zakład energetyczny	murowany	ok. 1880 r.
68.	Borne Sulinowo	Lipowa 11	Dom jednorodzinny	murowany	ok. 1880 r.
69.	Borne Sulinowo	Lipowa 12	Dom jednorodzinny	murowany	ok. 1880 r.
70.	Borne Sulinowo	Lipowa 14	Dom jednorodzinny	murowany	ok. 1880 r.
71.	Borne Sulinowo	Lipowa 17	Dom jednorodzinny	murowany	ok. 1880 r.
72.	Borne Sulinowo	A. Mickiewicza 18	Dawniej stołówka	murowany	ok. 1938 r.
73.	Borne Sulinowo	Orla Białego 23	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
74.	Borne Sulinowo	Orla Białego 28	Dom wielorodzinny	murowany	ok. 1938 r.
75.	Borne Sulinowo	Orla Białego 30	Dom wielorodzinny	murowany	ok. 1938 r.
76.	Borne Sulinowo	Parkowa 1	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
77.	Borne Sulinowo	Parkowa 3	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
78.	Borne Sulinowo	Parkowa 4	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
79.	Borne Sulinowo	Parkowa 6	Dom Oficera- dawniej kasyno oficerskie	murowany	ok. 1938 r.
80.	Borne Sulinowo	M. Reja 3	Dawniej stołówka	murowany	ok. 1938 r.
81.	Borne Sulinowo	M. Reja 5	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
82.	Borne Sulinowo	M. Reja 7	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
83.	Borne Sulinowo	M. Reja 8	Dawniej stołówka	murowany	ok. 1938 r.
84.	Borne Sulinowo	M. Reja 9	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
85.	Borne Sulinowo	M.Reja 15	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
86.	Borne Sulinowo	Różana 1	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
87.	Borne Sulinowo	Różana 4	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
88.	Borne Sulinowo	Różana 6	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
89.	Borne Sulinowo	Różana 8	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
90.	Borne Sulinowo	Sosnowa 1	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.

91.	Borne Sulinowo	Sosnowa 3	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
92.	Borne Sulinowo	Sosnowa 5	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
93.	Borne Sulinowo	Sosnowa 7	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
94.	Borne Sulinowo	Sosnowa 9	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
95.	Borne Sulinowo	Sosnowa 11	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
96.	Borne Sulinowo	Sosnowa 13	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
97.	Borne Sulinowo	Sosnowa 15	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
98.	Borne Sulinowo	Sosnowa 17	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
99.	Borne Sulinowo	Sosnowa 19	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
100.	Borne Sulinowo	Sosnowa 21	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
101.	Borne Sulinowo	Słoneczna 1	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
102.	Borne Sulinowo	Słoneczna 2	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
103.	Borne Sulinowo	Słoneczna 3	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
104.	Borne Sulinowo	Słoneczna 4	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
105.	Borne Sulinowo	Słoneczna 6	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
106.	Borne Sulinowo	J. Słowackiego 1	Dom wielorodzinny, Agencja PKO BP – dawniej	murowany	ok. 1938 r.
107.	Borne Sulinowo	J. Słowackiego 8	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
108.	Borne Sulinowo	J. Słowackiego 9	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
109.	Borne Sulinowo	J. Słowackiego 11-13	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
110.	Borne Sulinowo	J. Słowackiego 14	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
111.	Borne Sulinowo	J. Słowackiego 15 a-b	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
112.	Borne Sulinowo	Spacerowa 1	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
113.	Borne Sulinowo	Spacerowa 3	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
114.	Borne Sulinowo	Spacerowa 5	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
115.	Borne Sulinowo	Szpitalna 5	Przychodnia, dom pomocy społecznej	murowany	ok. 1938 r.
116.	Borne Sulinowo	Wrzosowa 1	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
117.	Borne Sulinowo	Wrzosowa 3	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
118.	Borne Sulinowo	K. Wyszyńskiego 1	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
119.	Borne Sulinowo	K. Wyszyńskiego 2	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
120.	Borne Sulinowo	K. Wyszyńskiego 3 a-b	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
121.	Borne Sulinowo	K. Wyszyńskiego 5	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
122.	Borne Sulinowo	K. Wyszyńskiego 6	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
123.	Borne Sulinowo	K. Wyszyńskiego 7	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
124.	Borne Sulinowo	K. Wyszyńskiego 8	Dawniej stołówka	murowany	ok. 1938 r.
125.	Borne Sulinowo	K. Wyszyńskiego 10	Dawniej stołówka	murowany	ok. 1938 r.
126.	Borne Sulinowo	K. Wyszyńskiego 12	Dawniej stołówka	murowany	ok. 1938 r.
127.	Borne Sulinowo	Zielona 2	Dom wielorodzinny – dawniej magazyn	murowany	ok. 1938 r.

128.	Borne Sulinowo	Zielona 6	Dom jednorodzinny	murowany	ok. 1938 r.
129.	Borne Sulinowo	Zielona 8	Dom jednorodzinny	murowany	ok. 1938 r.
130.	Borne Sulinowo	Zielona 10	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
131.	Borne Sulinowo	Zielona 12	Dom jednorodzinny	murowany	ok. 1938 r.
132.	Borne Sulinowo	Zielona 14	Dom jednorodzinny	murowany	ok. 1938 r.
133.	Borne Sulinowo	Zielona 16	Dom jednorodzinny	murowany	ok. 1938 r.
134.	Ciemino	1	dom	murowany	ok. 1930 r.
135.	Ciemino	2	dom i obora	murowany	ok. 1910 r.
136.	Ciemino	3	dom	murowany	ok. 1930 r.
137.	Ciemino		wieża transformator.	murowany	ok. 1930 r.
138.	Ciemino Duże	3	dom	murowany	ok. 1930 r.
139.	Ciemino Duże	4	dom	murowany	ok. 1910 r.
140.	Dąbie		czworak	murowany	pocz. XX w.
141.	Dąbie	5	dom	murowany	XIX/XX w.
142.	Dąbie	6	dom	murowany	ok. 1930 r.
143.	Czochryń	1	dom	murowany	pocz. XX w.
144.	Czochryń	2	dom	murowany	k. XIX w.
		2	dom	murowany	pocz. XX w.
145.	Czochryń	3	dom	murowany	XIX/XX w.
		3	dom	murowany	pocz. XX w.
146.	Czochryń	4	dom	murowany	pocz. XX w.
		4	dom	murowany	XIX/XX w.
147.	Czochryń	5	leśniczówka	murowany	pocz. XX w.
148.	Czochryń	6	dom	murowany	pocz. XX w.
149.	Czochryń	7	dom	murowany	ok. 1920 r.
150.	Czochryń	8	dom	murowany	ok. 1850 r.
151.	Czochryń	13	dom	murowany	pocz. XX w.
152.	Czochryń	15	dom	murowany	ok. 1925 r.
153.	Czochryń	16	dom	murowany	ok. 1925 r.
154.	Czochryń	18	dom	murowany	XIX/XX w.
155.	Czochryń		dom	murowany	ok. 1920 r.
156.	Dąbrowica	2	dom	murowany	ok. 1920 r.
157.	Dąbrowica	3	dom	murowany	ok. 1920 r.
158.	Dąbrowica	5	dom	murowany	ok. 1930 r.
159.	Dąbrowica	6	dom	murowany	ok. 1930 r.
160.	Dąbrowica		wieża transformator.	murowany	ok. 1930 r.
161.	Kłomino	1	budynek koszar	murowany	ok. 1938 r.
162.	Kłomino	2	budynek koszar	murowany	ok. 1938 r.
163.	Kłomino	3	budynek koszar	murowany	ok. 1930 r.
164.	Kłomino	4	budynek koszar	murowany	ok. 1930 r.
165.	Kłomino	5	budynek koszar	murowany	ok. 1938 r.
166.	Kłomino	6	budynek koszar	murowany	ok. 1938 r.
167.	Kłomino	7	budynek koszar	murowany	ok. 1938 r.
168.	Kłomino	8	budynek koszar	murowany	ok. 1938 r.
169.	Kłomino	9	budynek koszar	murowany	ok. 1938 r.
170.	Kłomino	10	budynek koszar	murowany	ok. 1938 r.
171.	Kłomino	12	budynek koszar	murowany	1938 r.
172.	Kłomino	13	budynek koszar	murowany	ok. 1938 r.
173.	Kłomino		kantyna	murowany	ok. 1938 r.
174.	Kłomino		Łaźnia	murowany	ok. 1938 r.
175.	Kłomino		budynek gospodarczy	murowany	ok. 1938 r.
176.	Kłomino		d. szkoła	murowany	ok. 1930 r.
177.	Kłomino		obelisk kamienny	murowany	ok. 1938 r.
178.	Kłomino		kasyno	murowany	ok. 1938 r.
179.	Jeleń		kuźnia/remiza	kamienny	1912 r.
180.	Jeleń	4	dom	murowany	k. XIX w.
			stodoła	drewniany	ok. 1930 r.
181.	Jeleń	8/9	dom	murowany	ok. 1935 r.
			obora	murowany	ok. 1925 r.
182.	Jeleń	14	dom	murowany	pocz. XX w.
183.	Jeleń	15	dom	murowany	ok. 1930 r.
184.	Jeleń	20	dom	murowany	1937 r.
			obora	murowany	1921 r.

185.	Jeleń	21	dom	murowany	ok. 1910 r.
186.	Jeleń	22	dom	murowany	
187.	Jeleń	23	czworak	murowany	ok. 1915 r.
188.	Jeleń	24	dom	murowany	1925 r.
189.	Jeleń	32	dom	murowany	1929 r.
190.	Jeleń	33	dom	murowany	1930 r.
191.	Jeleń	36	dom	murowany	1932 r.
192.	Jeleń	38	dom	murowany	ok. 1930 r.
193.	Jelonek	1	dom	murowany	ok. 1930 r.
194.	Jelonek	2	dom	mur/ryglowy	ok. 1920 r.
195.	Jelonek	3	dom obora	murowany murowany	ok. 1920 r. ok. 1910 r.
196.	Jelonek	4	dom	murowany	ok. 1930 r.
197.	Jelonek	5	dom	murowany	ok. 1930 r.
198.	Jelonek	6	dom stodoła	murowany drewniany	ok. 1939 r. 1938 r.
199.	Jelonek	9	dom	murowany	ok. 1930 r.
200.	Jelonek	10	dom stodoła obora	murowany drewniany murowany	ok. 1930 r. ok. 1925 r. ok. 1925 r.
201.	Jelonek	11	dom obora i stodoła	murowany mur/drew.	ok. 1920 r. ok. 1920 r.
202.	Jelonek	13	dom	murowany	ok. 1925 r.
203.	Jelonek	15	dom	murowany	ok. 1930 r.
204.	Jelonek	16	dom obora	murowany mur/drew.	ok. 1925 r. 1929 r.
205.	Jelonek	17	dom	drew/rygl.	ok. 1920 r.
206.	Jelonek		wieża transformator.	murowany	ok. 1930 r.
207.	Jeziorki	2	chlew	kamienny	4ćw. XIX w.
208.	Jeziorki	4	dom	murowany	ok. 1925 r.
209.	Jeziorki	6	dom	murowany	ok. 1930 r.
210.	Jeziorki	7	czworak	murowany	pocz. XX w.
211.	Jeziorki	8	dom obora i stodoła	murowany drew/mur.	ok. 1930 r. ok. 1930 r.
212.	Jeziorki	9	dom chlew obora	murowany murowany murowany	ok. 1930 r. XIX/XX w XIX/XX w
213.	Jeziorki	11	dom	murowany	ok. 1925 r.
214.	Jeziorki	12	dom	murowany	ok. 1935 r.
215.	Jeziorki	13	dom	murowany	1936 r.
216.	Jeziorki	14	stodoła obora	drewniany murowany	1936 r. 1936 r.
217.	Jeziorki	15	dom chlew obora	murowany kamienny murowany	1898 r. 1898 r. 1898 r.
218.	Jeziorki	16	dom obora	ryglowy murowany	4ćw. XIX w ok. 1910 r.
219.	Jeziorki		wieża transfor.	murowany	ok. 1925 r.
220.	Jeziorki	17	dom	murowany	pocz. XX w
221.	Jeziorna	1	dom	murowany	1926 r.
222.	Jeziorna	2	dom	murowany	ok. 1925 r.
223.	Jeziorna	3	dom	murowany	ok. 1910 r.
224.	Jeziorna	5	dom	mur/ryglowy	1848 r.
225.	Jeziorna	6	dom	murowany	ok. 1920 r.
226.	Juchowo	1	dom	murowany	ok. 1930 r.
227.	Juchowo	2	dom	murowany	ok. 1930 r.
228.	Juchowo	5	dom dom chlew i stodoła obora	murowany murowany murowany	XIX/XX w ok. 1930 r. ok. 1930 r. ok. 1930 r.
229.	Juchowo	6	dom obora ze stodoła	murowany	pocz. XX w pocz. XX w
230.	Juchowo	8	dom komórka	murowany murowany	ok. 1930 r. ok. 1930 r.
231.	Juchowo	9	dom	murowany	ok. 1930 r.

232.	Juchowo	10	dom	murowany	XIX/XX w
233.	Juchowo	13	dom	murowany	ok. 1930 r.
234.	Juchowo	14	dom	murowany	pocz.XX w
235.	Juchowo	15	dom gołębnik stodoła	murowany murowany drewniany	ok. 1925 r. ok. 1930 r. ok. 1935 r.
236.	Juchowo	18	dom	murowany	ok. 1910 r.
237.	Juchowo	19	dom obora	murowany murowany	ok. 1925 r. ok. 1925 r.
238.	Juchowo	21	dom komórka	murowany murowany	ok. 1930 r. ok. 1930 r.
239.	Juchowo	23	dom obora ze stodoła	murowany murowany	ok. 1920 r. ok. 1920 r.
240.	Juchowo	24	dom	murowany	ok. 1920 r.
241.	Juchowo	26	dom	murowany	ok. 1920 r.
242.	Juchowo	29	dom	murowany	1938 r.
243.	Juchowo	30	dom	murowany	1938 r.
244.	Juchowo	31	dom	murowany	1938 r.
245.	Juchowo	32	dom	murowany	1938 r.
246.	Juchowo	35	dom komórka	murowany murowany	1938 r. 1938 r.
247.	Juchowo	37	dom	mur/ryglowy	1938 r.
248.	Juchowo	38	dom czworak drewutnia	murowany kamienny murowany	ok. 1920 r. XIX/XX w 1938 r.
249.	Juchowo	40	dom mieszkalny	murowany	k. XIX w
250.	Juchowo	41	dom	murowany	pocz.XX w
251.	Juchowo	44	czworak chlew	murowany murowany	pocz.XX w pocz.XX w
252.	Juchowo	47	dom	mur/ryglowy	pocz.XX w
253.	Juchowo		dom	murowany	pocz.XX w
254.	Kądzielna		zespół podworski obora stodoła	murowany murowany	pocz.XX w ok. 1920 r.
255.	Kądzielna	2/3	dom	murowany	1930 r.
256.	Kądzielna	4	czworak	kamienny	k. XIX w
257.	Kądzielna	5	czworak stodoła z komórką	kamienny murowany	k. XIX w ok. 1925 r.
258.	Kądzielna	6	czworak	murowany	pocz.XX w
259.	Kądzielna	7	dom stodoła obora obora	murowany drewniany murowany murowany	ok. 1910 r. ok. 1910 r. ok. 1910 r. ok. 1910 r.
260.	Kądzielna	9	dom obora	murowany mur/drew.	1908 r. ok. 1920 r.
261.	Kądzielna	11	dom stodoła obora	murowany drewniany murowany	ok. 1920 r. ok. 1920 r. pocz. XX w
262.	Kądzielna	12	dom	murowany	1928 r.
263.	Kądzielna	14	dom z oborą i komórką stodoła	murowany drewniany	k. XIX w. k. XIX w.
264.	Kądzielna	15	budynek gospodarczy	murowany	k. XIX w.
265.	Kądzielna		wieża transformatorowa	murowany	ok. 1935 r.
266.	Kądzielna		wieża transformatorowa	murowany	
267.	Kielpino		zespół podworski spichlerz kuźnia magazyn	murowany murowany murowany	1905 r. 1905 r. 1906 r.
268.	Kielpino	1	dom	murowany	ok. 1930 r.
269.	Kielpino	2	dom stodoła	murowany drewniany	ok. 1930 r. ok. 1930 r.
270.	Kielpino	3	dom mieszkalny	ryglowy	poł. XIX w
271.	Kielpino	6	dom	murowany	ok. 1925 r.
272.	Kielpino	7	dom stodoła kuźnia/obora	murowany mur/ryglowy murowany	ok. 1930 r. 4cw.XIX w 4cw.XIX w

273.	Kielpino	9	dom obora	murowany murowany	1909 r. 1928 r.
274.	Kielpino	10	dom d. dom	murowany; mur/ryglowy	1930 r. 3 ćw XIX w
275.	Kielpino	11	dom z oborą stodoła czworak	murowany drewniany murowany	1935 r. 1935 r. pocz. XX w
276.	Kielpino	12	dom z oborą	murowany	1935 r.
277.	Kielpino	13	dom z oborą stodoła	murowany drewniany	1935 r. 1935 r.
278.	Kielpino	14	dom stodoła	murowany drewniany	ok. 1937 r. ok. 1937 r.
279.	Kielpino	16	dom	murowany	pocz. XX w
280.	Kielpino	18	dom obora i stodoła	murowany drew/mur.	pocz. XX w pocz. XX w
281.	Kielpino	19	sklep	murowany	ok. 1930 r.
282.	Kielpino	20	dom	murowany	ok. 1930 r.
283.	Kielpino	21	dom	murowany	ok. 1930 r.
284.	Kielpino	22	dom	murowany	ok. 1930 r.
285.	Kielpino	24	dom	murowany	ok. 1930 r.
286.	Kielpino	33	dom	murowany	1905 r.
287.	Kielpino	34	dom z oborą	murowany	ok. 1935 r.
288.	Kielpino	35	dom stodoła	murowany mur/drew.	ok. 1930 r. ok. 1930 r.
289.	Kielpino	36	dom	murowany	ok. 1935 r.
290.	Kielpino	37	dom z oborą	murowany	1937 r.
291.	Kielpino	38	dom stodoła	murowany drewniany	1937 r. 1937 r.
292.	Kielpino	39	dom stodoła	murowany drewniany	1937 r. 1937 r.
293.	Kielpino	41	dom stodoła	murowany drewniany	1937 r. 1937 r.
294.	Kielpino	42	dom stodoła	murowany drewniany	1937 r. 1937 r.
295.	Kłósówko	1	dom obora	murowany murowany	k. XIX w. k. XIX w.
296.	Kłósówko	2	dom	murowany	ok. 1930 r.
297.	Kłósówko	3	dom obora	murowany murowany	ok. 1930 r. ok. 1910 r.
298.	Kłósówko		wieża transformatorowa	murowany	
299.	Kolanowo	1	dom i obora	murowany	ok. 1935 r.
300.	Kolanowo	2	dom i obora	murowany	ok. 1935 r.
301.	Kolanowo	4	dom	murowany	ok. 1935 r.
302.	Kolanowo	5	dom	murowany	1936 r.
303.	Kolanowo	6	dom dom	murowany murowany	1936 r. ok. 1935 r.
304.	Kolanowo	8	dom	murowany	ok. 1930 r.
305.	Kolanowo	9	dom	murowany	ok. 1935 r.
306.	Kolanowo		owczarnia	murowany	ok. 1935 r.
307.	Kolanowo		wieża transformatorowa	murowany	1928 r.
308.	Komorze	1	dom obórka	murowany murowany	1926 r. 1926 r.
309.	Komorze	2	dom mieszkalny	ryglowy	lip. XIX w
310.	Komorze	4	dom	murowany	pocz. XX w
311.	Komorze	5	dom obora frag. obory	murowany murowany murowany	ok. 1925 r. 1926 r. ok. 1925 r.
312.	Komorze	6	dom mieszkalny	murowany	pocz. XX w
313.	Komorze	9	dom stodoła	murowany drewniany	ok. 1925 r. ok. 1925 r.
314.	Komorze	10	dom obora chlew	murowany murowany murowany	1925 r. 1925 r. 1925 r.
315.	Komorze	12	d. szkoła	murowany	ok. 1920 r.
316.	Komorze	13	dom dom mieszkalny	murowany murowany	ok. 1925 r. 1887 r.
317.	Komorze	14	dom	murowany	ok. 1930 r.
318.	Komorze	15	dom stodoła obora	murowany murowany murowany	ok. 1935 r. ok. 1935 r. ok. 1935 r.
319.	Kraji		zespół podworski obora	murowany	ok. 1920 r.
320.	Kraji		remiza	murowany	pocz. XX w

321.	Kraği	3/2	dom	murowany	1911 r.
322.	Kraği	4	dom stodoła obora	murowany murowany murowany	
323.	Kraği	8	dom stodoła obora chlew	murowany drewniany murowany murowany	pocz. XX w 1939 r. 1940 r. 1935 r.
324.	Kraği	9	dom	mur/ryglowy	1923 r.
325.	Kraği	11	dom obora	murowany murowany	pocz. XX w ok. 1915 r.
326.	Kraği	19	d. czworak obora	murowany murowany	1936 r. 1936 r.
327.	Kraği	20	d. czworak	murowany	1936 r.
328.	Kraği	22	dom	murowany	1934 r.
329.	Kraği	23	dom stodoła obora	murowany drewniany murowany	ok. 1935 r. ok. 1936 r. ok. 1935 r.
330.	Kraği	26	dom komórka stodoła z oborą	murowany murowany murowany	ok. 1935 r. ok. 1935 r. ok. 1930 r.
331.	Kraği	30	dom	murowany	ok. 1930 r.
332.	Kraği	31	dom	murowany	ok. 1920 r.
333.	Kraği	32	dom stodoła obora	murowany drewniany murowany	ok. 1920 r. ok. 1920 r. ok. 1920 r.
334.	Kraği	36	dom bud. gospodarczy	murowany murowany	ok. 1935 r. ok. 1935 r.
335.	Kraği	37	dom mieszkalny	ryglowy	k. XIX w.
336.	Kraği	38	dom stodoła	murowany murowany	ok. 1930 r. ok. 1930 r.
337.	Kraği	39	dom stodoła z oborą	murowany murowany	ok. 1930 r. ok. 1930 r.
338.	Kraği	42	dom mieszkalny	ryglowy	II poł. XIX w.
339.	Kraği	43	dom	murowany	ok. 1920 r.
340.	Kraği	44	dom	murowany	ok. 1935 r.
341.	Kraği	45	dom	murowany	ok. 1935 r.
342.	Kraği	46	dom	murowany	ok. 1935 r.
343.	Kraği	47	dom	murowany	XIX/XX w.
344.	Osiedle Kraği	51	dom	murowany	1938 r.
345.	Osiedle Kraği	53	dom	murowany	1938 r.
346.	Osiedle Kraği	54	dom	murowany	1938 r.
347.	Osiedle Kraği	55	dom	murowany	1938 r.
348.	Osiedle Kraği	56	dom	murowany	1938 r.
349.	Osiedle Kraği	57	dom	murowany	1938 r.
350.	Osiedle Kraği	58	dom	murowany	1938 r.
351.	Osiedle Kraği	59	dom	murowany	1938 r.
352.	Osiedle Kraği	61	dom	murowany	1938 r.
353.	Osiedle Kraği	70	dom	murowany	1938 r.
354.	Osiedle Kraği	71	dom	murowany	1938 r.
355.	Osiedle Kraği	73/75	dom	murowany	1938 r.
356.	Osiedle Kraği	74/76	dom	murowany	1938 r.
357.	Osiedle Kraği	79/80	dom	murowany	1938 r.
358.	Osiedle Kraği	78	dom	murowany	1938 r.
359.	Osiedle Kraği	82	dom	murowany	1938 r.
360.	Osiedle Kraği	83	dom	murowany	1938 r.
361.	Osiedle Kraği	85	dom	murowany	1938 r.
362.	Osiedle Kraği	87	dom	murowany	1938 r.
363.	Osiedle Kraği	88	dom	murowany	1938 r.
364.	Osiedle Kraği	89	dom	murowany	1938 r.
365.	Osiedle Kraği	92	dom	murowany	1938 r.
366.	Osiedle Kraği	96	dom	murowany	1938 r.
367.	Osiedle Kraği	97	dom	murowany	1938 r.
368.	Osiedle Kraği	101	dom	murowany	1938 r.
369.	Osiedle Kraği	102	dom	murowany	1938 r.
370.	Kucharowo	1	dom stodoła obora	murowany mur/drew. murowany	1930 r. 1930 r. 1930 r.

371.	Kucharowo	2	dom drewutnia obora ze stodołą	mur/ryglowy murowany mur/drew.	4ćw.XIX w. pocz. XX w pocz. XX w
372.	Liszkowo	37 38	zespół podworski obora gorzelnia oficyna pałacu oficyna pałacu	murowany murowany murowany murowany	1910 r. 1910 r. ok. 1930 r. ok. 1930 r.
373.	Liszkowo	1/2	dom komórka	murowany murowany	1936 r. 1936 r.
374.	Liszkowo	3	dom stodoła z oborą	murowany drew/mur.	ok. 1930 r. 1936 r.
375.	Liszkowo	8	dom mieszkalny	ryglowy	k. XIX w.
376.	Liszkowo	9	dom chlew	murowany murowany	ok. 1920 r. ok. 1920 r.
377.	Liszkowo	10	dom	murowany	pocz. XX w
378.	Liszkowo	11	leśniczówka chlew stodoła	murowany murowany murowany	ok. 1930 r. ok. 1920 r. ok. 1920 r.
379.	Liszkowo	12	dom stodoła	murowany murowany	ok. 1910 r. ok. 1910 r.
380.	Liszkowo	13	dom	murowany	pocz. XX w
381.	Liszkowo	14	dom	murowany	1933 r.
382.	Liszkowo	15	dom	murowany	ok. 1925 r.
383.	Liszkowo	17	dom mieszkalny	murowany	1927 r.
384.	Liszkowo	19	dom mieszkalny	ryglowy	k. XIX w.
385.	Liszkowo	20	dom	murowany	1925 r.
386.	Liszkowo	21	dom	murowany	1933 r.
387.	Liszkowo	22	dom obora	murowany murowany	ok. 1920 r. ok. 1920 r.
388.	Liszkowo	24	dom kuźnia	murowany murowany	ok. 1925 r. ok. 1910 r.
389.	Liszkowo	26	dom mieszkalny stodoła	murowany ryglowy	pocz. XX w 4ćw.XIX w
390.	Liszkowo	27	dom	murowany	ok. 1930 r.
391.	Liszkowo	29/30 29	dom obora	murowany murowany	pocz. XX w pocz. XX w
392.	Liszkowo	31	dom	murowany	ok. 1925 r.
393.	Liszkowo	32	dom	murowany	ok. 1925 r.
394.	Liszkowo	35	dom	murowany	ok. 1925 r.
395.	Liszkowo	40	dom	murowany	1938 r.
396.	Liszkowo	41	dom	murowany	1938 r.
397.	Liszkowo	51	dom komórka	murowany murowany	pocz.XX w ok. 1930 r.
398.	Liszkowo	51 A	dom komórka	murowany murowany	ok. 1930 r. pocz. XX w
399.	Liszkowo	54	dom	murowany	pocz.XX w.
400.	Liszkowo	58	dom mieszkalny	ryglowy	IIpoł.XIXw
401.	Liszkowo	59	dom mieszkalny	murowany	k. XIX w
402.	Liszkowo	60	dom mieszkalny	murowany	ok. 1910 r.
403.	Liszkowo	61	dom	ryglowy	4ćw.XIXw
404.	Liszkowo	63	dom obora	ryglowy murowany	ok. 1880 r. ok. 1930 r.
405.	Liszkowo	64	dom mieszkalny	ryglowy	k. XIX w
406.	Liszkowo	66	dom chlew stodoła stodoła obora	murowany murowany murowany drewniany murowany	4ćw.XIXw 4ćw.XIXw ok. 1930 r. ok. 1930 r. ok. 1930 r.
407.	Łączno	3	dom	murowany	ok. 1938 r.
408.	Łączno	4	dom	murowany	ok. 1938 r.
409.	Łączno	5	dom stodoła	murowany drewniany	ok. 1930 r. ok. 1930 r.
410.	Łączno	7	dom stodoła	murowany kamienny	ok. 1920 r. XIX/XX w
411.	Łączno	8	d. szkoła	murowany	ok. 1930 r.
412.	Łączno	9	dom	murowany	ok. 1935 r.
413.	Łączno	11	dom obora	murowany murowany	ok. 1910 r. ok. 1925 r.
414.	Łączno	12	dom	murowany	ok. 1935 r.
415.	Łączno	15	dom	murowany	1938 r.
416.	Łączno Kolonia	18	dom	murowany	ok. 1930 r.

417.	Łąčno Kolonia	21	dom	murowany	ok. 1935 r.
418.	Łąčno Kolonia	24	dom	murowany	ok. 1930 r.
419.	Łąčno Kolonia	25	dom	murowany	ok. 1930 r.
420.	Łąčno Kolonia	27	dom	murowany	ok. 1930 r.
421.	Łubowo		stacja kolejowa	murowany	ok. 1910 r.
422.	Łubowo	ul. Brzozowa 2	dom obora	murowany murowany	ok. 1935 r. ok. 1935 r.
423.	Łubowo	ul. Brzozowa 3	dom	murowany	ok. 1935 r.
424.	Łubowo	ul. Brzozowa 4	dom	murowany	ok. 1935 r.
425.	Łubowo	ul. Brzozowa 6	dom	murowany	ok. 1935 r.
426.	Łubowo	ul. Brzozowa 7	dom	murowany	ok. 1935 r.
427.	Łubowo	ul. Brzozowa 8	dom	murowany	ok. 1935 r.
428.	Łubowo	ul. Brzozowa 9	dom	murowany	ok. 1935 r.
429.	Łubowo	ul. Brzozowa 11	dom	murowany	ok. 1935 r.
430.	Łubowo	ul. Brzozowa 12	dom	murowany	ok. 1935 r.
431.	Łubowo	ul. Brzozowa 13	dom	murowany	ok. 1935 r.
432.	Łubowo	ul. Brzozowa 14	dom	murowany	ok. 1935 r.
433.	Łubowo	ul. Brzozowa 15	dom	murowany	ok. 1929 r.
434.	Łubowo	ul. Dolna 2	dom	murowany	pocz. XX w
435.	Łubowo	ul. Dolna 3	dom	murowany	ok. 1930 r.
436.	Łubowo	ul. Dolna 6	dom	murowany	ok. 1925 r.
437.	Łubowo	ul. Dolna 8	dom	murowany	ok. 1925 r.
438.	Łubowo	ul. Kolejowa 1	dom	murowany	ok. 1925 r.
439.	Łubowo	ul. Kolejowa 2	poczta	murowany	ok. 1930 r.
440.	Łubowo	ul. Kolejowa 3	magazyn	murowany	ok. 1920 r.
441.	Łubowo	ul. Kolejowa 4	dom obora	murowany murowany	pocz. XX w pocz. XX w
442.	Łubowo	ul. Kolejowa 6	dom	murowany	ok. 1930 r.
443.	Łubowo	ul. Kolejowa 7	dom	murowany	ok. 1935 r.
444.	Łubowo	ul. Kolejowa 8	dom	murowany	ok. 1935 r.
445.	Łubowo	ul. Kolejowa 9	dom	murowany	ok. 1910 r.
446.	Łubowo	ul. Kolejowa 10	dom	murowany	ok. 1920 r.
447.	Łubowo	ul. Kolejowa 11	stodoła	murowany	ok. 1930 r.
448.	Łubowo	ul. Kolejowa 12	obora	murowany	ok. 1925 r.
449.	Łubowo	ul. Kościuszki 1	dom stodoła chlew	murowany drewniany murowany	pocz. XX w. ok. 1910 r. pocz. XX w
450.	Łubowo	ul. Kościuszki 2	obora	murowany	pocz. XX w
451.	Łubowo	ul. Kościuszki 3/5 3 5	dom stodoła obora	murowany drewniany murowany	ok. 1910 r. ok. 1930 r. ok. 1925 r.
452.	Łubowo	ul. Kościuszki 7	dom	murowany	1906 r.
453.	Łubowo	ul. Kościuszki 8	dom	murowany	ok. 1920 r.
454.	Łubowo	ul. Kościuszki 10	dom	murowany	ok. 1935 r.
455.	Łubowo	ul. Kościuszki 12	dom obora	murowany murowany	ok. 1935 r. ok. 1920 r.
456.	Łubowo	ul. Kościuszki 13	dom	murowany	ok. 1925 r.
457.	Łubowo	ul. Kościuszki 14	dom mieszkalny	mur/ryglowy	k. XIX w.
458.	Łubowo	ul. Kościuszki 17	dom mieszkalny	mur/ryglowy	k. XIX w.
459.	Łubowo	ul. Kościuszki 18	dom stodoła	murowany mur/drew.	ok. 1910 r. ok. 1925 r.
460.	Łubowo	ul. Kościuszki 20	stodoła	mur/drew.	ok. 1925 r.
461.	Łubowo	ul. Kościuszki 21	dom mieszkalny	murowany	k. XIX w.
462.	Łubowo	ul. Kościuszki 23	dom	murowany	ok. 1925 r.
463.	Łubowo	ul. Kościuszki 24	dom	murowany	ok. 1935 r.
464.	Łubowo	ul. Kościuszki 26	dom	murowany	ok. 1925 r.
465.	Łubowo	ul. Kościuszki 28	dom	murowany	k. XIX w.
466.	Łubowo	ul. Kościuszki 29	dom	murowany	ok. 1920 r.
467.	Łubowo	ul. Kościuszki 30	dom	murowany	ok. 1910 r.
468.	Łubowo	ul. Kościuszki 32	dom	murowany	ok. 1910 r.
469.	Łubowo	ul. Kościuszki 35	dom	murowany	pocz. XX w
470.	Łubowo	ul. Kościuszki 36	dom mieszkalny	murowany	k. XIX w.
471.	Łubowo	ul. Kościuszki 37	dom	murowany	ok. 1915 r.
472.	Łubowo	ul. Kościuszki 38	dom mieszkalny	murowany	k. XIX w.
473.	Łubowo	ul. Kościuszki 39	dom mieszkalny	murowany	k. XIX w.

474.	Łubowo	ul. Kościuszki 40	dom dom mieszkalny	murowany murowany	pocz. XX w XIX/XX w.
475.	Łubowo	ul. Kościuszki 41	dom mieszkalny	murowany	k. XIX w.
476.	Łubowo	ul. Kościuszki 43	dom mieszkalny	murowany	k. XIX w.
477.	Łubowo	ul. Kościuszki 44	dom mieszkalny	ryglowy	k. XIX w.
478.	Łubowo	ul. Kościuszki 45	dom	murowany	ok. 1930 r.
479.	Łubowo	ul. Kościuszki 46	dom	murowany	ok. 1925 r.
480.	Łubowo	ul. Kościuszki 47	dom	murowany	pocz. XX w
481.	Łubowo	ul. Kościuszki 48	dom stodoła	murowany drew/ryglowy	ok. 1930 r. ok. 1930 r.
482.	Łubowo	ul. Kościuszki 49	dom	murowany	1924 r.
483.	Łubowo	ul. Kościuszki 50	dom	murowany	pocz. XX w
484.	Łubowo	ul. Kościuszki 53	dom	murowany	4ćw.XIXw
485.	Łubowo	ul. Kościuszki 54	dom	murowany	ok. 1930 r.
486.	Łubowo	ul. Kościuszki 57	dom obora	murowany murowany	pocz. XX w 1917 r.
487.	Łubowo	ul. Kościuszki 58	dom stodoła	murowany drewniany	pocz. XX w ok. 1915 r.
488.	Łubowo	ul. Kościuszki 60	dom	murowany	ok. 1920 r.
489.	Łubowo	ul. Kościuszki 61	dom	murowany	ok. 1920 r.
490.	Łubowo	ul. Kościuszki 62	dom	murowany	ok. 1910 r.
491.	Łubowo	ul. Kościuszki 64	dom	murowany	1926 r.
492.	Łubowo	ul. Kościuszki 65	dom	murowany	1926 r.
493.	Łubowo	ul. Kościuszki 67	dom i obora	murowany	1926 r.
494.	Łubowo	ul. Kościuszki 66/68	dom komórka	murowany murowany	1926 r. 1926 r.
495.	Łubowo	ul. Kościuszki 70	dom	murowany	1926 r.
496.	Łubowo	ul. Kościuszki 71	dom	murowany	1926 r.
497.	Łubowo	ul. Kościuszki 72	dom	murowany	1926 r.
498.	Łubowo	ul. Kościuszki 73	dom	murowany	ok. 1930 r.
499.	Łubowo	ul. Kościuszki 74	dom	murowany	ok. 1920 r.
500.	Łubowo	ul. Kościuszki 81	dom	murowany	1937 r.
501.	Łubowo	ul. Młynarska 1	dom	murowany	ok. 1930 r.
502.	Łubowo	ul. Marynarska 2	dom	murowany	ok. 1930 r.
503.	Łubowo	ul. Młynarska 3	dom komórka	murowany murowany	ok. 1930 r. ok. 1930 r.
504.	Łubowo	ul. Młynarska 4	dom	murowany	ok. 1930 r.
505.	Łubowo	ul. Młynarska 5	dom	murowany	ok. 1925 r.
506.	Łubowo	ul. Polna 2	dom stodoła	murowany drew/ryglowy	pocz. XX w pocz. XX w
507.	Łubowo	ul. Polna 4	dom	murowany	pocz. XX w
508.	Łubowo	ul. Polna 5	dom	murowany	ok. 1910 r.
509.	Łubowo	ul. Polna 6	dom	murowany	pocz. XX w
510.	Łubowo	ul. Polna 8	dom	murowany	k. XIX w.
511.	Łubowo	ul. Polna 10	dom	murowany	ok. 1932 r.
512.	Łubowo	ul. Polna 11	dom	murowany	pocz. XX w
513.	Łubowo	ul. Polna 13	dom	ryglowy	4ćw.XIXw
514.	Łubowo	ul. Polna 14	dom	murowany	ok. 1932 r.
515.	Łubowo	ul. Polna 15	dom	murowany	1908 r.
516.	Łubowo	ul. Poprzeczna 2/4	dom	murowany	1938 r.
517.	Łubowo	ul. Poprzeczna 3/5	dom	murowany	1938 r.
518.	Łubowo	ul. Poprzeczna 5/7	dom	murowany	1938 r.
519.	Łubowo	ul. Poprzeczna 6/8	dom	murowany	1938 r.
520.	Łubowo	ul. Poprzeczna 10	dom	murowany	1938 r.
521.	Łubowo	ul. Rakowska 1	dom	murowany	1926 r.
522.	Łubowo	ul. Rakowska 2	dom	murowany	1930 r.
523.	Łubowo	ul. Rakowska 4	dom	murowany	1920 r.
524.	Łubowo	ul. Strzelecka 1	dom mieszkalny	murowany	ok. 1920 r.
525.	Łubowo	ul. Strzelecka 2	dom mieszkalny	murowany	k. XIX w.
526.	Łubowo	ul. Strzelecka 4	mleczarnia	murowany	ok. 1930 r.
527.	Łubowo	ul. Strzelecka 5/7	dom mieszkalny	murowany	poc. XX w.
528.	Łubowo	ul. Strzelecka 6	dom	murowany	ok. 1910 r.
529.	Łubowo	ul. Strzelecka 8	dom	murowany	ok. 1930 r.
530.	Łubowo	ul. Strzelecka 10	dom	murowany	ok. 1930 r.
531.	Łubowo	ul. Strzelecka 14	dom	murowany	ok. 1930 r.
532.	Łubowo	ul. Strzelecka 16	dom	murowany	ok. 1930 r.

533.	Łubowo	ul. Zakątna	wieża transformatorowa	murowany	ok. 1930 r.
534.	Łubowo	ul. Zakątna	plebania	murowany	ok. 1925 r.
535.	Łubowo	ul. Zakątna 1	dom	murowany	k. XIX w.
536.	Łubowo	ul. Zakątna 2	dom	murowany	ok. 1910 r.
537.	Łubowo	ul. Zakątna 4	dom	murowany	1900 r.
538.	Łubowo	ul. Zakątna 7	dom mieszkalny	ryglowy	k. XIX w.
539.	Międzylesie	1	dom bud. gospodarczy	murowany murowany	ok. 1930 r. ok. 1930 r.
540.	Międzylesie	2	dom	murowany	ok. 1930 r.
541.	Międzylesie	3	dom	murowany	ok. 1930 r.
542.	Międzylesie	4	dom	murowany	ok. 1930 r.
543.	Międzylesie	5	dom	murowany	ok. 1930 r.
544.	Międzylesie	6	dom bud. gospodarczy	murowany murowany	ok. 1930 r. ok. 1930 r.
545.	Międzylesie		leśniczówka	murowany	ok. 1930 r.
546.	Nobliny	2	dom	murowany	pocz. XX w
547.	Nobliny	4	dom stodoła	murowany drewniany	ok. 1930 r. ok. 1920 r.
548.	Nobliny	5	dom mieszkalny i sklep stodoła obora	murowany drewniany murowany	XIX/XX w ok. 1910 r. ok. 1910 r.
549.	Nobliny	6	dom obora	murowany murowany	XIX/XX w XIX/XX w
550.	Nobliny	7	dom mieszkalny stodoła obora	murowany drew/mur. murowany	k. XIX w. ok. 1925 r. XIX/XX w.
551.	Nobliny	8	dom mieszkalny obora	murowany murowany	k. XIX w. 1929 r.
552.	Nobliny	9	dom stodoła obora	murowany drewniany murowany	1929 r. 1935 r. 1935 r.
553.	Nobliny	10	dom	murowany	1937 r.
554.	Nobliny	11	dom	murowany	pocz. XX w
555.	Nobliny	12	dom stodoła z obora	murowany mur/drew.	ok. 1920 r. ok. 1920 r.
556.	Nobliny	13	dom mieszkalny stodoła	murowany drewniany	k. XIX w. ok. 1920 r.
557.	Nobliny	14	dom obora	murowany murowany	pocz. XX w pocz. XX w
558.	Nobliny	15	dom stodoła obora	murowany drewniany murowany	ok. 1920 r. ok. 1920 r. k. XIX w.
559.	Nobliny	16	dom stodoła spichlerz i piwnica drewutnia	murowany drewniany murowany ryglowy	pocz. XX w ok. 1930 r. k. XIX w. k. XIX w.
560.	Nobliny	17	dom mieszkalny	murowany	k. XIX w.
561.	Nobliny	18	dom kuźnia obora stodoła	murowany murowany murowany murowany	pocz. XX w pocz. XX w 1937 r. ok. 1937 r.
562.	Nobliny	19	dom stodoła obora	murowany drewniany murowany	ok. 1910 r. ok. 1910 r. ok. 1910 r.
563.	Nobliny	20	dom	murowany	ok. 1930 r.
564.	Nobliny	21	dom mieszkalny obora	murowany murowany	pocz. XX w pocz. XX w
565.	Nobliny	22	dom stodoła obora	murowany drewniany murowany	ok. 1915 r. ok. 1915 r. ok. 1915 r.
566.	Obręb	2	dom stodoła	murowany murowany	pocz. XX w ok. 1910 r.
567.	Obręb	3	czworak	murowany	pocz. XX w
568.	Okole	1	czworak	murowany	1938 r.
569.	Okole	2	czworak	murowany	pocz. XX w
570.	Okole	7	dom	murowany	ok. 1910 r.
571.	Osiczyn	2	dom	murowany	ok. 1910 r.
572.	Osiczyn	4	dom stodoła i chlew	murowany murowany	ok. 1925 r. ok. 1925 r.
573.	Osiczyn	7	dom mieszkalny	murowany	1931 r.
574.	Piława	1	dom	murowany	ok. 1930 r.

575.	Piława	2	dom	murowany	ok. 1920 r.
576.	Piława	5	dom	murowany	ok. 1930 r.
577.	Piława	6	obora	murowany	ok. 1930 r.
578.	Piława	9	dom stodoła i obora	murowany mur/drew.	1937 r. 1937 r.
579.	Piława	10	dom	murowany	ok. 1910 r.
580.	Piława	13	dom mieszkalny obora	murowany murowany	ok. 1910 r.
581.	Piława	14	dom	murowany	1935 r.
582.	Piława	15	dom	murowany	1937 r.
583.	Piława	21	dom	murowany	pocz. XX w
584.	Piława	22	dom	murowany	ok. 1925 r.
585.	Piława	24	dom	murowany	pocz. XX w
586.	Piława	25	stodoła	murowany	ok. 1930 r.
587.	Piława	28	dom	murowany	ok. 1910 r.
588.	Piława	29	dom mieszkalny	murowany	pocz. XX w
589.	Piława	30	dom	murowany	ok. 1910 r.
590.	Piława	33	dom obora	murowany murowany	k. XIX w. ok. 1930 r.
591.	Piława	34	dom mieszkalny	murowany	k. XIX w.
592.	Piława	35	dom mieszkalny	murowany	pocz. XX w
593.	Piława	36	obora	murowany	ok. 1925 r.
594.	Piława	38	dom mieszkalny obora	murowany murowany	k. XIX w. ok. 1930 r.
595.	Piława	39	dom mieszkalny	murowany	k. XIX w.
596.	Piława	41	dom mieszkalny	murowany	k. XIX w.
597.	Piława	42	dom stodoła obora	murowany murowany murowany	1926 r. 1926 r. 1926 r.
598.	Piława	43	dom mieszkalny dom gospod. i stodoła	murowany murowany	k. XIX w. 1927 r.
599.	Piława	44	dom	murowany	ok. 1920 r.
600.	Piława	48	dom obora	murowany murowany	ok. 1920 r. ok. 1920 r.
601.	Piława	50	dom	murowany	ok. 1910 r.
602.	Piława	51	dom z oborą i stodołą	murowany	ok. 1910 r.
603.	Piława	53	dom	murowany	ok. 1910 r.
604.	Piława	54	dom stodoła obora	murowany murowany murowany	ok. 1930 r. ok. 1930 r. ok. 1930 r.
605.	Piława	62	dom stodoła obora	murowany drewniany murowany	1929 r. 1929 r. 1929 r.
606.	Piława		sklep d. rzeźnia	murowany	ok. 1925 r.
607.	Przyjezierze	1	dom	murowany	ok. 1925 r.
608.	Przyjezierze	2	dom	murowany	pocz. XX w
609.	Przyjezierze	3	dom	murowany	ok. 1935 r.
610.	Przyjezierze	5	dom	murowany	pocz. XX w
611.	Przyjezierze	6	dom obora	murowany murowany	ok. 1925 r. 1926 r.
612.	Przyjezierze	7	dom	murowany	ok. 1930 r.
613.	Przyjezierze	9	dom	murowany	XIX/XX w
614.	Przyjezierze	12	dom stodoła	murowany drewniany	ok. 1925 r. ok. 1925 r.
615.	Przyjezierze	14	dom	murowany	ok. 1925 r.
616.	Radacz		zespół podworski szopa	murowany	1895 r.
617.	Radacz		Szkoła Podstaw. obora i chlew	murowany murowany	1935 r. 1935 r.
618.	Radacz	19	dom obora	murowany murowany	ok. 1910 r. ok. 1910 r.
619.	Radacz	20	dom obora	murowany murowany	ok. 1910 r. ok. 1910 r.
620.	Radacz	25	dom obora	murowany murowany	1935 r. 1920 r.
621.	Radacz	29	dom obora chlew	murowany murowany murowany	1935 r. 1935 r. 1935 r.

622.	Rakowo		kuźnia	murowany	
623.	Rakowo	1	dom obora stodoła	murowany murowany drewniany	ok. 1920 r. ok. 1925 r. ok. 1920 r.
624.	Rakowo	3	dom	murowany	ok. 1910 r.
625.	Rakowo	4	dom	murowany	ok. 1915 r.
626.	Rakowo	5	dom mieszkalny dom stodoła	murowany murowany	k. XIX w. ok. 1920 r. ok. 1920 r.
627.	Rakowo	6	dom	ryglowy murowany	XIX/XX w
628.	Rakowo	7	dom i stodoła	murowany	XIX/XX w.
629.	Rakowo	8	dom	murowany	ok. 1925 r.
630.	Rakowo	9	dom	murowany	ok. 1930 r.
631.	Rakowo	10	dom obora	murowany murowany	1920 r. ok. 1930 r.
632.	Rakowo	11	obora	murowany	ok. 1920 r.
633.	Rakowo	12	remiza	murowany	ok. 1930 r.
634.	Rakowo	13	dom mieszkalny obora	ryglowy murowany	lIpól.XIXw ok. 1930 r.
635.	Rakowo	15	dom	murowany	pocz. XX w
636.	Rakowo	17	dom mieszkalny	murowany	pocz. XX w
637.	Rakowo	18	dom	murowany	pocz. XX w
638.	Rakowo	19	dom	ryglowy	4ćw.XIXw
639.	Rakowo	20	dom	murowany	XIX/XX w
640.	Rakowo	21	dom	murowany	1914 r.
641.	Rakowo	22	dom	murowany	1914 r.
642.	Rakowo	23	dom	murowany	ok. 1925 r.
643.	Rakowo	25	dom	murowany	pocz. XX w
644.	Rakowo	26	dom dom	murowany murowany	ok. 1920 r. pocz. XX w
645.	Rakowo	28	dom	murowany	ok. 1910 r.
646.	Rakowo	29	dom dom	murowany murowany	1929 r. ok. 1910 r.
647.	Rakowo	31	dom	murowany	1929 r.
648.	Rakowo	33	dom	murowany	
649.	Rakowo	34	dom	murowany	1929 r.
650.	Rakowo	35	dom	murowany	1932 r.
651.	Rakowo	36	dom	murowany	XIX/XX w
652.	Rakowo	37	dom	murowany	XIX/XX w
653.	Rakowo	38	dom	murowany	
654.	Rakowo	39	dom	murowany	
655.	Rakowo	40	dom	murowany	ok. 1920 r.
656.	Rakowo	44	dom chlew	murowany murowany	4ćw.XIXw k. XIX w
657.	Rakowo	45	dom stodoła stodoła	murowany drewniany drewniany	ok. 1910 r. 1939 r. 1939 r.
658.	Rakowo	46	dom	murowany	ok. 1910 r.
659.	Rakowo	47	chlew obora	murowany murowany	ok. 1920 r. ok. 1925 r.
660.	Rakowo		wieża transformatorowa	murowany	ok. 1925 r.
661.	Silnowo		mleczarnia	murowany	ok. 1925 r.
662.	Silnowo		d. koszary	murowany	ok. 1920 r.
663.	Silnowo	1	dom	murowany	1930 r.
664.	Silnowo	2	dom obora i stodoła	murowany murowany	ok. 1925 r. ok. 1925 r.
665.	Silnowo	3	dom stodoła i obora obora	murowany murowany murowany	1927 r. 1927 r. 1927 r.
666.	Silnowo	5	dom	murowany	ok. 1920 r.
667.	Silnowo	6	dom obora	murowany murowany	ok. 1930 r. ok. 1930 r.
668.	Silnowo	11	warsztat i dom	murowany	ok. 1930 r.
669.	Silnowo	12	dom	murowany	ok. 1930 r.

670.	Silnowo	14	dom	murowany	1929 r.
671.	Silnowo	15	dom	murowany	ok. 1910 r.
672.	Silnowo	17	dom	murowany	ok. 1930 r.
673.	Silnowo	22	dom	murowany	ok. 1935 r.
674.	Silnowo	27	dom	murowany	1929 r.
675.	Silnowo	30	dom	murowany	1933 r.
676.	Silnowo	31	dom	murowany	1933
677.	Silnowo	32	dom	murowany	ok. 1920 r.
678.	Silnowo	34	dom obora	murowany murowany	ok. 1925 r. ok. 1925 r.
679.	Silnowo	38	dom stodoła	murowany drewniany	ok. 1920 r. ok. 1920 r.
680.	Silnowo	39	dom	murowany	ok. 1925 r.
681.	Silnowo	40	dom	murowany	1935 r.
682.	Silnowo	43	dom obora	murowany murowany	ok. 1925 r. ok. 1925 r.
683.	Silnowo	45	dom	murowany	ok. 1925 r.
684.	Silnowo	46	dom (d. szkoła)	murowany	ok. 1925 r.
685.	Silnowo	47	dom	murowany	ok. 1925 r.
686.	Silnowo	48	obora obora	murowany murowany	ok. 1925 r. ok. 1925 r.
687.	Silnowo	51	dom	murowany	ok. 1935 r.
688.	Silnowo	52	dom	murowany	ok. 1920 r.
689.	Silnowo	56	dom	murowany	pocz. XX w
690.	Silnowo	57	dom	murowany	pocz. XX w
691.	Silnowo	58	dom	murowany	ok. 1935 r.
692.	Silnowo	60	dom	murowany	ok. 1910 r.
693.	Silnowo	61	dom	murowany	1926 r.
694.	Silnowo	63	stodoła obora	murowany murowany	1935 r. 1935 r.
695.	Silnowo	64	dom obora	murowany murowany	
696.	Silnowo	koło nr. 43	wieża transformatorowa	murowany	ok. 1930 r.
697.	Silnowo		wieża transformatorowa	murowany	ok. 1930 r.
698.	Śmiadowo	1	dom	murowany	ok. 1920 r.
699.	Śmiadowo	2	dom mieszkalny	murowany	k. XIX w.
700.	Śmiadowo	4	dom obora	murowany murowany	ok. 1930 r. ok. 1930 r.
701.	Śmiadowo	5	dom mieszkalny	murowany	k. XIX w
702.	Śmiadowo	6	dom mieszkalny	ryglowy	k. XIX w.
703.	Śmiadowo	8	dom	murowany	1926 r.
704.	Śmiadowo	10	dom chlew stodoła	murowany murowany drew/mur/ryg	ok. 1920 r. ok. 1920 r. ok. 1920 r.
705.	Śmiadowo	11	dom	murowany	ok. 1920 r.
706.	Śmiadowo	13	dom	murowany	ok. 1925 r.
707.	Śmiadowo	14	dom	murowany	ok. 1920 r.
708.	Śmiadowo	15	obora	murowany	ok. 1930 r.
709.	Śmiadowo	17	dom obora	murowany murowany	ok. 1930 r. ok. 1930 r.
710.	Śmiadowo	19	dom	murowany	pocz. XX w
711.	Śmiadowo		wieża transformatorowa	murowany	ok. 1930 r.
712.	Strzeszyn		zespół podworski gorzelnia	murowana	pocz. XX w
713.	Strzeszyn	1	dom komórka	murowany murowany	ok. 1920 r. ok. 1920 r.
714.	Strzeszyn	2	dom	murowany	ok. 1920 r.
715.	Strzeszyn	3	dom	murowany	ok. 1920 r.
716.	Strzeszyn	4	dom komórka	murowany murowany	ok. 1920 r. ok. 1920 r.
717.	Strzeszyn	5	czworak	murowany	ok. 1920 r.
718.	Uniemino		zespół podworski stodoła chlew i obora	murowany murowane	1936 r. 1936 r.
719.	Uniemino		wieża transformatorowa	murowana	ok. 1935 r.

720.	Uniemino	2	dom obora	murowany murowana	ok. 1920 r. ok. 1920 r.
721.	Uniemino	3	dom	murowany	ok. 1930 r.
722.	Uniemino	6	dom obora	murowany murowana	ok. 1920 r. 1928 r.
723.	Uniemino	7	dom dom	murowany murowany	ok. 1930 r. ok. 1930 r.

Obiekty militarne, proponowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków.

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Datowanie
1	DĄBROWICA	Bunkier nr 259 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
2	DĄBROWICA	Bunkier nr 260 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
3	DĄBROWICA	Bunkier nr 261 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
4.	DĄBROWICA	Bunkier nr 322 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
5	DĄBROWICA	Bunkier nr 323 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
6	DĄBROWICA	Bunkier nr 324– Wał Pomorski	Lata 1933-1944
7	DĄBROWICA	Bunkier nr 325 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
8	DĄBROWICA	Bunkier nr 326 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
9	DĄBROWICA	Bunkier nr 197 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
10	DĄBROWICA	Bunkier nr 328 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
11	DĄBROWICA	Bunkier nr 329– Wał Pomorski	Lata 1933-1944
12	DĄBROWICA	Bunkier nr 330 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
13	DĄBROWICA	Bunkier nr 331 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
14	DĄBROWICA	Bunkier nr 332 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
15	DĄBROWICA	Bunkier nr 333 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
16	DĄBROWICA	Bunkier nr 334 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
17	DĄBROWICA	Bunkier nr 305 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
18	DĄBROWICA	Bunkier nr 306 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
19	DĄBROWICA	Bunkier nr 307 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
20	DĄBROWICA	Bunkier nr 308 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
21	DĄBROWICA	Bunkier nr 309 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
22	DĄBROWICA	Bunkier nr 310 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
23	DĄBROWICA	Bunkier nr 311 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
24	DĄBROWICA	Bunkier nr 312 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
25	DĄBROWICA	Bunkier nr 313 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
26	DĄBROWICA	Bunkier nr 314 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
27	DĄBROWICA	Bunkier nr 315 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
28	DĄBROWICA	Bunkier nr 335 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
29	DĄBROWICA	Bunkier nr 336 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
30	DĄBROWICA	Bunkier nr 337 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
31	DĄBROWICA	Bunkier nr 192 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
32	DĄBROWICA	Bunkier nr 228 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
33	DĄBROWICA	Bunkier nr 229 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
34	DĄBROWICA	Bunkier nr 230 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
35	DĄBROWICA	Bunkier nr 231– Wał Pomorski	Lata 1933-1944
36	DĄBROWICA	Bunkier nr 232– Wał Pomorski	Lata 1933-1944
37	DĄBROWICA	Bunkier nr 235 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
38	DĄBROWICA	Bunkier nr 360– Wał Pomorski	Lata 1933-1944

Zweryfikowano także strefy ochrony konserwatorskiej dla miasta Borne Sulinowo.

Zaproponowano objęcie strefą „B” ochrony konserwatorskiej większości zurbanizowanej części miasta charakteryzującej się zdyscyplinowanym układem urbanistycznym, obejmującą w większości zabudowę o walorach zabytkowych.

Zaproponowano objęcie strefą „K” ochrony krajobrazu park miejski nad jez. Pile.

Granice tej strefy zostały odniesione do istniejącego stanu zieleni miejskiej. Ponieważ planowane jest zagospodarowanie części tych terenów także na inne cele granice te należy sprecyzować (zmienić) na etapie sporządzania planu miejscowego.

Strefy ochrony konserwatorskiej oraz obiekty o walorach zabytkowych oznaczono na rysunku studium w skali 1: 5000.

3.2.4 Krajobraz archeologiczny gminy Borne Sulinowo

Opracowanie wartości archeologicznych (kulturowych) zostało wykonane w ramach sporządzenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo”, będąc diagnozą stanu i funkcjonowania środowiska archeologicznego (kulturowego) oraz podstawą do określenia polityki ochrony dziedzictwa archeologicznego (kulturowego), zgodnie z artykułem 6 ustęp 4 punkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 89, poz. 415 z późniejszymi zmianami).

Dane, którymi operowano przy opracowywaniu wartości archeologicznych zaczerpnięto z zasobu archiwum Działu Archeologicznego Muzeum Narodowego w Szczecinie, Działu Archeologicznego Muzeum w Koszalinie oraz z wyników badań powierzchniowych realizowanych w ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski, znajdujących się w zasobach Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków – Delegatura w Koszalinie. Badania AZP realizowane były w latach 80-tych i 90-tych przez różne ekipy badawcze. Przeprowadzono weryfikację posiadanych informacji oraz dokonano konfrontacji z literaturą przedmiotu.

Zakres opracowania został oparty na podobnych opracowaniach już zrealizowanych w Województwie Zachodniopomorskim.

Wartość archeologiczna gminy.

Gmina Borne Sulinowo położona jest na obszarze Pojezierza Drawskiego (314.45).

Względnie słabe warunki glebowe, ale niezłe warunki hydrograficzne lokują obszar gminy w rejonie o stosunkowo dużym ilościowo osadnictwie, przede wszystkim z młodszych okresów historycznych. Pojedyncze ślady osadnictwa związane są już ze schyłkowym paleolitem ale dopiero w epoce kamienia – mezolicie są zdecydowanie widoczne. Na tę epokę przypadają znaleziska zarejestrowane na 64 stanowiskach. Mimo, iż zdecydowana większość to pojedyncze ślady i punkty osadnicze to mamy tutaj już całkiem pokaźną liczbę 13 obozowisk. Należy stwierdzić fakt stosunkowo dużego nasycenia artefaktami krzemiennymi terenu gminy, a śladowość ich występowania należy tłumaczyć brakiem specjalnie podjętych badań szczegółowych. Zdecydowanie mniejsza jest ilość stanowisk z materiałem neolitycznym, przy czym prawie w 100 % są to ślady osadnicze i to bez bliższego określenia kulturowego.

Niewielka jest grupa stanowisk związanych z kulturą łużycką. Pozostałości z tego okresu zarejestrowano zaledwie na 10 stanowiskach z czego prawie 2/3 to osady. Pojedynczo natomiast występuje cmentarzysko oraz kilka śladów osadniczych.

Ze schyłkiem epoki brązu oraz z okresem halsztackim związane są znaleziska których przynależność kulturową, badacze realizujący badania powierzchniowe w ramach AZP, określili jako kultura łużycka/pomorska. Występują tutaj osady w zbliżonej liczbie, co w kulturze łużyckiej, przeważają tu jednak ślady osadnicze. Samodzielnie kultura pomorska występuje zaledwie na kilku stanowiskach, a dodatkowo w 3 przypadkach materiały ceramiczne zaklasyfikowano tylko do okresu halsztackiego, nie odnosząc ich jednak do konkretnej kultury. W sumie na okres brązu, po koniec okresu halsztackiego, przypada ponad trzydzieści stanowisk.

Nieco inaczej jest w kolejnym okresie przedrzymskim (lateńskim) i rzymskim do którego zaklasyfikowano zaledwie 12 stanowisk. Osady występują tutaj zdecydowanie częściej niż cmentarzyska, przy kilku śladach osadniczych.

Uzupełnieniem intensywności osadniczej jest niewielka ilość 18 przypadków, których chronologię materiału określono generalnie na okres starożytny (pradziejowy).

Zdecydowanemu zwiększeniu ulega ilości stanowisk z materiałem wczesnośredniowiecznym i średniowiecznym w stosunku do okresu starożytnego. Oprócz kilkudziesięciu osad występuje tutaj kilka grodzisk (Jeleń, Liskowo, Radacz, Rakowo), natomiast brak jest cmentarzysk i skarbów. Niemniej, osadnictwo wczesnośredniowieczne jest dodatkowo zróżnicowane chronologicznie.

Zapewne przejawem kolonizacji tych terenów w średniowieczu jest aż 147 stanowisk z tego okresu. Jednak ponad 90% to ślady i punkty osadnicze.

Tylko pojedyncze stanowiska nie mają określonej chronologii.

Tak przedstawiony krótki rys historyczny osadnictwa uwzględnia tylko dane wynikające z zasobu archeologicznego.

Wartości archeologiczne miejscowości.

Dla właściwego rozeznania zasobu archeologicznego prezentujemy chronologiczno-funkcjonalny rejestr stanowisk w obrębie miejscowości gminy.

1. CIEMINO.

Na obszarze miejscowości zarejestrowano zaledwie 1 stanowisko archeologiczne z 2 pozostałościami osadniczymi z następujących okresów chronologicznych:

Epoka kamienia	– 1 ślad osadniczy
Okres średniowieczny	– 1 ślad osadniczy

2. DĄBIE.

Na obszarze miejscowości zarejestrowano 2 stanowiska archeologiczne, na których stwierdzono 2 ślady osadnicze z okresu średniowiecza

3. DĄBROWICA.

Na obszarze miejscowości zarejestrowano 15 stanowisk archeologicznych z 15 pozostałościami z następujących okresów chronologicznych:

Epoka kamienia	– 3 ślady osadnicze
Okres wczesnośredniowieczny	– 1 ślad osadniczy
Okres średniowieczny	– 11 punktów osadniczych

4. GÓRZYCE.

Na obszarze miejscowości zarejestrowano tylko 1 stanowisko archeologiczne, na którym stwierdzono 1 ślad osadniczy z okresu średniowiecza.

5. JELEŃ.

Na obszarze miejscowości zarejestrowano 14 stanowisk archeologicznych, na których stwierdzono 16 pozostałości osadniczych z następujących okresów chronologicznych:

Okres mezolitu, epoka kamienia	– 2 ślady osadnicze
	– 1 osada
Kultura łużycka	– 2 osady
Okres starożytny	– 1 ślad osadniczy
Okres wczesnośredniowieczny	– 1 ślad osadniczy
	– 1 osada
	– 1 grodzisko
Okres średniowieczny	– 3 ślady osadnicze
	– 3 osady
	– 1 grodzisko

6. JELONEK.

Z obszaru tej wioski pochodzi 9 stanowisk archeologicznych, na których stwierdzono 10 pozostałości osadniczych z następujących okresów chronologicznych:

Epoka kamienia	– 3 ślady osadnicze
Okres starożytny	– 1 ślad osadniczy
Okres średniowieczny	– 6 śladów osadniczych

7. JEZIORKI (poza terenem gminy).

Na obszarze miejscowości zarejestrowano 6 stanowisk archeologicznych, na których stwierdzono 6 śladów osadniczych tylko z okresu średniowiecza.

8. JEZIORNA.

Na obszarze miejscowości zarejestrowano 4 stanowiska archeologiczne, na których stwierdzono 4 pozostałości osadnicze z okresu mezolitu – epoki kamienia:

Okres mezolitu, epoka kamienia	– 3 ślady osadnicze
	– 1 osada

9. JUCHOWO.

Na obszarze miejscowości zarejestrowano 9 stanowisk archeologicznych, na których stwierdzono 10 pozostałości osadniczych z następujących okresów chronologicznych:

Okres paleolitu schyłkowego	– 1 ślad osadniczy
Okres neolitu?	– 1 ślad osadniczy
Okres wczesnośredniowieczny	– 2 ślady osadnicze
Okres średniowieczny	– 6 śladów osadniczych

10. KIELPINO.

Na obszarze miejscowości zarejestrowano 11 stanowisk archeologicznych, na których stwierdzono 13 pozostałości osadniczych z następujących okresów chronologicznych:

Kultura łużycka	– 2 osady
Okres wczesnośredniowieczny	– 1 ślad osadniczy
Okres średniowieczny	– 9 śladów osadniczych
Okres średniowieczny	– 1 osada

11. KŁOMINO.

Na obszarze miejscowości zarejestrowano 7 stanowisk archeologicznych, na których stwierdzono 7 pozostałości osadnicze z następujących okresów chronologicznych:

Epoka kamienia	– 1 ślad osadniczy
Okres rzymski	– 1 osada
Okres starożytny	– 1 ślad osadniczy
Okres wczesnośredniowieczny	– 1 ślad osadniczy
Okres średniowieczny	– 3 ślady osadnicze

12. KŁOMINO – PŁYTNICA.

Na obszarze miejscowości zarejestrowano 3 stanowiska archeologiczne z 3 pozostałościami-

mi z następujących okresów:

Okres wczesnośredniowieczny/średniowieczny	– 2 ślady osadnicze
Okres średniowieczny	– 1 ślad osadniczy

13. KŁOMINO – SYPNIEWO.

Na obszarze miejscowości zarejestrowano zaledwie 1 stanowisko archeologiczne, na którym stwierdzono 1 ślad osadniczy z okresu wczesnego średniowiecza /średniowiecza.

14. KOLANOWO.

Na obszarze miejscowości zarejestrowano tylko 1 stanowisko archeologiczne z pojedynczym śladem z okresu średniowiecza.

15. KOMORZE.

Na obszarze miejscowości zarejestrowano 2 stanowiska archeologiczne z 2 pozostałościami osadniczymi z następujących okresów chronologicznych:

Epoka kamienia	– 1 ślad osadniczy
	– 1 ślad osadniczy

16. KRAĞI.

Na obszarze miejscowości zarejestrowano 16 stanowisk archeologicznych, na których stwierdzono 24 pozostałości osadnicze z następujących okresów chronologicznych:

Okres mezolitu, epoka kamienia	– 4 ślady osadnicze
	– 1 osada
Okres rzymski	– 3 osady
Okres wczesnośredniowieczny	– 7 śladów osadniczych
Okres średniowieczny	– 9 śladów osadniczych

17. KUCHAROWO.

Na obszarze miejscowości zarejestrowano 14 stanowisk archeologicznych, na których stwierdzono 23 pozostałości osadnicze z następujących okresów chronologicznych:

Okres neolitu	– 4 ślady osadnicze
	– 1 osada
Kultura łużycka/pomorska	– 1 ślad osadniczy
Okres starożytny	– 2 ślady osadnicze
Okres wczesnośredniowieczny	– 5 śladów osadniczych
	– 2 osady
Okres średniowieczny	– 5 śladów osadniczych
	– 1 osada
Chronologia?	– 2 ślady osadnicze

18. LISZKOWO.

Na obszarze miejscowości zarejestrowano 10 stanowisk archeologicznych, na których stwierdzono 12 pozostałości osadniczych z następujących okresów chronologicznych:

Kultura łużycka	– 1 osada
-----------------	-----------

Okres wczesnośredniowieczny	– 3 osady – 2 grodziska – 1 nieokreślone
Okres wczesnego średniowiecza/średniowiecza	– 1 grodzisko
Okres średniowieczny	– 2 ślady osadnicze – 2 nieokreślone

19. LUBOWO.

Na obszarze miejscowości zarejestrowano 16 stanowisk archeologicznych, na których stwierdzono 20 pozostałości osadniczych z następujących okresów chronologicznych:

Okres mezolitu, epoka kamienia	– 4 ślady osadnicze – 1 osada
Kultura łużycka	– 1 osada
Okres halsztacki	– 1 cmentarzysko ciałopalne
Kultura pomorska	– 1 osada – 1 cmentarzysko ciałopalne
Okres lateński	– 1 osada – 1 cmentarzysko ciałopalne
Okres starożytny	– 1 osada
Okres wczesnośredniowieczny	– 3 osady
Okres średniowieczny	– 4 ślady osadnicze
Chronologia?	– 1 ślad osadniczy

20. MIŁOBĄDŹ.

Na obszarze miejscowości zarejestrowano 1 stanowisko archeologiczne, na którym stwierdzono cmentarzysko kultury pomorskiej.

21. NOBLINY.

Na obszarze miejscowości zarejestrowano 3 stanowiska archeologiczne, na których stwierdzono występowanie 5 pozostałości z następujących okresów chronologicznych:

Epoka kamienia	– 2 ślady osadnicze – 1 osada
Okres średniowieczny	– 2 ślady osadnicze

22. OSICZYN.

W obrębie miejscowości zarejestrowano 1 stanowisko archeologiczne ze śladem osadniczym z okresu średniowiecza.

23. PIŁAWA.

Na obszarze miejscowości zarejestrowano 13 stanowisk archeologicznych, na których stwierdzono 19 pozostałości osadniczych z następujących okresów chronologicznych:

Epoka kamienia	– 5 śladów osadniczych
Kultura łużycka	– 1 cmentarzysko
Kultura pomorska	– 1 ślad osadniczy
Okres starożytny	– 2 ślady osadnicze

Okres wczesnośredniowieczny	– 4 ślady osadnicze
	– 1 osada
Okres średniowieczny	– 5 śladów osadniczych

24. PŁYTNICA.

Na obszarze miejscowości zarejestrowano 3 stanowiska archeologiczne, na których stwierdzono 4 pozostałości osadnicze z następujących okresów chronologicznych:

Epoka kamienia	– 1 ślad osadniczy
Okres wczesnośredniowieczny	– 2 ślady osadnicze
Okres średniowieczny	– 1 ślad osadniczy

25. PŁYTNICA – GÓRECKO

Na obszarze wsi występuje 5 stanowisk archeologicznych, na których stwierdzono 6 pozostałości osadniczych z następujących okresów chronologicznych:

Okres wczesnego średniowiecza/średniowiecza	– 4 ślady osadnicze
Okres średniowiecza	– 2 ślady osadnicze

26. PRZEŁĘG.

Na obszarze miejscowości zarejestrowano 11 stanowisk archeologicznych, na których stwierdzono 12 pozostałości osadniczych z następujących okresów chronologicznych:

Epoka kamienia	– 1 ślad osadniczy
	– 1 osada
Kultura łużycka	– 1 ślad osadniczy
Okres średniowieczny	– 6 śladów osadniczych
	– 1 punkt osadniczy
	– 2 osady

27. PRZYJEZIERZE.

Na obszarze miejscowości zarejestrowano 7 stanowisk archeologicznych, na których stwierdzono 8 pozostałości osadniczych z następujących okresów chronologicznych:

Okres neolitu	– 1 ślad osadniczy
Kultura łużycka	– 1 ślad osadniczy
Okres wczesnośredniowieczny	– 3 ślady osadnicze
Okres średniowieczny	– 3 ślady osadnicze

28. RADACZ.

Na obszarze miejscowości zarejestrowano 71 stanowisk archeologicznych, na których stwierdzono 88 pozostałości osadniczych z następujących okresów chronologicznych:

Okres neolitu	– 14 śladów osadniczych
Kultura łużycka/pomorska	– 9 śladów osadniczych
	– 5 osad
Okres lateński/rzymski	– 4 ślady osadnicze
	– 2 osady
Okres starożytny	– 4 ślady osadnicze
Okres wczesnośredniowieczny	– 23 ślady osadnicze
	– 2 osady

	– 2 grodziska
Okres średniowieczny	– 17 śladów osadniczych
	– 1 osada
Chronologia?	– 5 śladów osadniczych

29. RAKOWO.

Na obszarze miejscowości zarejestrowano 18 stanowisk archeologicznych, na których stwierdzono 26 pozostałości osadniczych z następujących okresów chronologicznych:

Okres mezolitu, epoka kamienia	– 5 śladów osadniczych
	– 2 osady
Okres halsztacki	– 1 ślad osadniczy
	– 1 osada
Okres starożytny	– 1 ślad osadniczy
Okres wczesnośredniowieczny	– 1 ślad osadniczy
	– 8 osad
	– 1 grodzisko
	– 1 nieokreślone
Okres średniowieczny	– 3 ślady osadnicze
	2 osady

30. SILNOWO.

Na obszarze miejscowości zarejestrowano 11 stanowisk archeologicznych, na których stwierdzono 13 pozostałości osadniczych z następujących okresów chronologicznych:

Okres mezolitu, epoka kamienia	– 2 ślady osadnicze
	– 1 osada
Okres wczesnośredniowieczny	– 1 ślad osadniczy
	– 1 osada
Okres średniowieczny	– 8 śladów osadniczych

31. SILNOWO – DOLNE.

Na obszarze miejscowości zarejestrowano 2 stanowiska archeologiczne, na których stwierdzono 2 pozostałości osadnicze z następującego okresu chronologicznego:

Okres mezolitu, epoka kamienia	– 1 ślad osadniczy
	– 1 osada

32. STARE BORNE.

Na obszarze miejscowości zarejestrowano 5 stanowisk archeologicznych, na których stwierdzono 5 pozostałości osadniczych z następujących okresów chronologicznych:

Okres starożytny	– 1 ślad osadniczy
Okres średniowieczny	– 4 ślady osadnicze

33. STAROWICE.

Na obszarze miejscowości zarejestrowano 11 stanowisk archeologicznych, na których

stwierdzono 15 pozostałości osadniczych z następujących okresów chronologicznych:

Epoka kamienia	– 7 śladów osadniczych
	– 1 osada
Okres starożytny	– 2 ślady osadnicze
Okres średniowieczny	– 4 ślady osadnicze
	– 1 punkt osadniczy

34. STRZESZYN.

Na obszarze miejscowości zarejestrowano 5 stanowisk archeologicznych, na których stwierdzono 5 pozostałości osadniczych z następujących okresów chronologicznych:

Okres mezolitu, epoka kamienia	– 2 ślady osadnicze
	– 2 osady
Okres średniowieczny	– 1 ślad osadniczy

35. ŚMIADOWO

Na obszarze miejscowości zarejestrowano 4 stanowiska archeologiczne, na których stwierdzono 4 pozostałości osadnicze z następujących okresów chronologicznych:

Epoka kamienia	– 2 ślady osadnicze
Okres starożytny?	– 1 cmentarzysko
Okres wczesnośredniowieczny	– 1 ślad osadniczy

36. UNIEMINO.

Na obszarze miejscowości zarejestrowano 6 stanowisk archeologicznych, na których stwierdzono 7 pozostałości osadniczych z następujących okresów chronologicznych:

Okres starożytny	– 1 ślad osadniczy
Okres wczesnośredniowieczny	– 1 ślad osadniczy
Okres średniowieczny	– 4 ślady osadnicze
	– 1 osada

Charakterystyka stanu i funkcjonowania krajobrazu archeologicznego.

Na terenie gminy Borne Sulinowo zaewidencjonowano ogółem 319 stanowisk archeologicznych. Rozmieszczenie tych stanowisk na obszarze gminy jest zróżnicowane tak samo jak zróżnicowana jest ich funkcja. Niejednokrotnie na poszczególnych stanowiskach stwierdzono współwystępowanie materiałów z różnych okresów chronologicznych, co w konsekwencji pozwala nam mówić o 393 pozostałościach osadniczych w ramach zasobu archeologicznego na terenie gminy.

W ramach więc tego zasobu archeologicznego stwierdzono zaewidencjonowanie następujących kategorii stanowisk archeologicznych (rozdzielenie funkcjonalne) bez rozdzielenia chronologicznego:

– ślad osadniczy	– 306
– punkt osadniczy	– 2
– osada	– 67
– cmentarzysko	– 6
– grodzisko	– 8
– funkcja?	– 4

Widoczne jest też zróżnicowanie funkcjonalne stanowisk w obrębie wyróżnionych okresów chronologicznych, co przedstawione jest na poniższym zestawieniu.

	LX	X	O	C	G	Funk- cja ?	Razem
Paleolit – epoka kamienia	51		13				64
Okres neolitu	20		1				21
Kultura łużycka	3		6	1			10
Kultura łużycka/pomorska	9		5				14
Kultura pomorska	2		1	2			5
Okres halsztacki	1		1	1			3
Okres przedrzymski i rzymski	4		7	1			12
Okres starożytny	16		1	1			18
Okres wczesnośredniowieczny	54		21		6	2	83
Okres wczesnośred./średniow.	7				1		8
Okres średniowieczny	131	2	11		1	2	147
Chronologia ?	8						8
Ogółem	306	2	67	6	8	4	393

Niejednokrotnie stwierdzono współwystępowanie śladów osadniczych z różnych okresów chronologicznych, co przedstawiono na poniższym zestawieniu:

	P-EK	N	KŁŻ/ KPM/ HA	L/R	STAR	WS	SR
Paleolit – epoka kamienia			4	1	3	5	12
Okres neolitu			3	2	1	4	3
Kultura łużycka, pomorska, ok. halszt.	4	3				4	4
Okres przedrzymski i rzymski	1	2				2	
Okres starożytny	3	1				5	2
Okres wczesnośredniowieczny	5	4	4	2	5		23
Okres średniowieczny	12	3	4		2	23	

Wszystkie 319 zaewidencjonowanych stanowisk zostało ujętych w zestawieniu tabelarycznym „Zbiornicze zestawienie zasobu stanowisk archeologicznych gminy Borne Sulinowo w woj. Zachodniopomorskim”.

Przeprowadzenie analizy osadniczej, uwzględniającej lokalizację stanowisk na gruncie danej miejscowości, moment pojawienia się osadnictwa oraz jego znaczenie dla układów lokalnych bądź interregionalnych pozwala na sformułowanie poniższych wniosków:

1. Obszar gminy Borne Sulinowo to rejon niezbyt intensywnego osadnictwa, które pojawia się śladowo już w schyłkowym paleolicie. W większym nasileniu osadnictwo na tych terenach pojawia się w mezolicie, by w neolicie występować w dużo mniejszym nasyceniu. Na przestrzeni wielu okresów występuje w coraz większym nasileniu ilościowym, a także przy zwiększonym znaczeniu funkcjonalnym osad oraz cmentarzysk, ale tylko w niektórych okresach. We wczesnym średniowieczu duże znaczenie nabierają osady, zarówno pod względem ilości jak i ważności. Pojawiają się grody będące obiektami obronnymi, a które obecnie jako grodziska mają własne formy krajobrazowe. Obraz osadnictwa uzupełniają znaleziska luźne pochodzące ze wszystkich okresów chronologicznych.
2. Na gruntach wsi Ciemino, Dąbie, Górzycy, Kłomino-Płytnica, Kłomino-Sypniewo, Kolanowo, Osiczyn, Płytnica-Górecko osadnictwo pojawia się w postaci śladów osadniczych ze średniowiecza. Wiązać to należy niewątpliwie z kolonizacją tych terenów w tym okresie przy niesprzyjających warunkach dla osadnictwa starszego.
3. Osadnictwo na terenie Dąbrowicy pojawia się już w epoce kamienia. Jednostkowa ilość stano-

- wisk pochodzi z okresu wczesnego średniowiecza a średniowiecze to już widoczny udział śladów osadniczych.
4. Różnorodność osadnicza występuje na gruntach wsi Jeleń i Jelonek, gdzie pojawia się ono już w mezolicie. Więcej jest tutaj znalezisk kultury łużyckiej z osadami. Nieduża jest ilość stanowisk określonych jako starożytnie. Pozostałości z okresu wczesnego średniowiecza i średniowiecza to oprócz śladów osadniczych także osady oraz grodziska.
 5. Podobnie kształtuje się osadnictwo na gruntach wsi Kucharowo, chociaż osadnictwo pojawia się w neolicie, ale w miarę równomiernie występuje po okres średniowiecza.
 6. Stosunkowo słabo zasiedlone są grunta wsi Jeziorna, ale wszystkie stanowiska pochodzą z okresu epoki kamienia - mezolitu .
 7. Zróżnicowane jest natomiast osadnictwo rejonu Juchowa. Już ze schyłkowego paleolitu występuje tutaj ślad osadniczy. W stosunkowo równomiernym nasileniu występują po okres średniowieczny. Podobnie jest na gruntach wsi Kłomino, Przełęg, Przyjezierze, Starowice, Strzeszyn, Śniatowo oraz Uniemino, przy czym nieco zróżnicowana jest ilość stanowisk.
 8. Śladowo widoczne jest osadnictwo w obrębie wsi Komorze, Nobliny, Płytnica, Silnowo Dolne, Stare Borne gdzie występują pojedyncze stanowiska, przeważnie ślady osadnicze, z różnych okresów chronologicznych. .
 9. Na obszarze wsi Radacz zarejestrowano największą ilość stanowisk w gminie – aż 71. Zlokalizowane są tutaj stanowiska z neolitu jak i z brązu i to w stosunkowo dużej ilości. Z kulturą łużycką/pomorską związane są także osady. Nieco mniejsza ilość stanowisk przypada na okres lateński i rzymski. Śladowa jest ilość stanowisk starożytnych. Znaczący jest udział stanowisk z okresu wczesnego średniowiecza. Zdecydowanie wzrasta ilość stanowisk z okresu średniowiecza . Występują tutaj dwa grodziska wpisane do rejestru zabytków województwa.
 10. Grunta wsi Kiełpino to nieduża ilość stanowisk pradziejowych. W dużej ilości występują t stanowiska z okresu średniowiecza ale przede wszystkim w postaci śladów osadniczych.
 11. Ślady osadnicze z mezolitu dają początek osadnictwu na gruntach wsi Krągi. Istotne są tutaj 3 osady kultury wielbarskiej z okresu rzymskiego. Okres wczesnego średniowiecza i średniowiecza to ślady osadnicze, chociaż w dużej ilości.
 12. Dla osadnictwa na gruntach wsi Liszkowo w zasadzie ważnymi są prawie wszystkie stanowiska. Od osady łużyckiej poprzez osady wczesnośredniowieczne jak i aż 3 grodziska wpisane do rejestru zabytków województwa.
 13. Dużą ilość stanowisk zarejestrowano we wsi Łubowo, gdzie ważnymi są cmentarzyska kultury pomorskiej i z okresu halsztackiego oraz osady pomorskie. Ponadto istotnymi są osada i cmentarzysko z okresu lateńskiego i osady z okresu wczesnego średniowiecza.
 14. W rejonie wsi Miłobądz oraz Piława dominują ślady osadnicze z okresów pradziejowych, ale istotnymi są tutaj cmentarzyska kultury łużyckiej (Piława) i pomorskiej (Miłobądz). Dopiero we wczesnym średniowieczu występuje większa osad.
 15. Na gruntach wsi Silnowo w niewielkich ilościach występują pozostałości osadnicze z różnych okresów chronologicznych przy względnie stabilnym ich umiejscowieniu.
 16. Zwiększona ilość stanowisk zlokalizowana jest we wsi Rakowo, także z obozowiskami z epoki kamienia. Dopiero jednak w okresie wczesnego średniowiecza widoczny jest też wzrost jakościowy osadnictwa. Występuje tutaj aż 8 osad i grodzisko wpisane do rejestru zabytków województwa.

Uwzględniając przedstawione powyżej dane, wraz z rozmieszczeniem przestrzennym stanowisk, na terenie gminy wyróżnić można kilka skupisk o dość czytelnych granicach. Skupiska te zróżnicowane są zarówno pod względem kształtu i wielkości jak i ilości zarejestrowanych stanowisk, także zróżnicowanych funkcjonalnie i chronologicznie.

Najbardziej na północ wysunięte są: niewielkie skupisko w Kiełpinie oraz największe skupisko ciągnące się na zachód od wioski Radacz. Kilkadziesiąt stanowisk zlokalizowanych jest na stosunkowo niedużym obszarze ulokowanym na długim stoku opadającym od północnego-zachodu w kierunku jeziora Radacz.

Na zachodzie terenów gminy zlokalizowane jest wydłużone skupisko w rejonie wsi Komorze, Rakowo, Łubowo. Występują tutaj duże osady i cmentarzyska z różnych okresów chronologicznych oraz grodzisko wczesnośredniowieczne.

Bezpośrednio na E i NE od wymienionego skupiska zlokalizowane jest największe pod względem obszaru skupisko obejmujące grunta wsi Piława, Uniemino, Osiczyn, Silnowo. Poza cmentarzyskiem ze wsi Piława brak jest tutaj jednak istotniejszych stanowisk.

Kolejnym skupiskiem stosunkowo małym, ale zwartym obszarem jest skupisko w Liszkowie, występujące w środkowej części gminy. Jest to chyba najistotniejsze skupisko gminy z wieloma stanowiskami wpisanymi do rejestru zabytków województwa.

Do interesujących skupisk należy skupisko Śniatowo, Krągi. Na jego obszarze występują także osady i cmentarzysko.

Bezpośrednio na SW od tego skupiska wyróżnione zostało skupisko we wsi Dąbrowica ale z niewielką ilością stanowisk.

Najbardziej na NE wysuniętym skupiskiem jest to w rejonie wsi Jeleń, Jelonki, Przyjezierze. Występuje tutaj kilka osad różnych chronologicznie oraz grodzisko wpisane do rejestru.

Niewielkim jest także skupisko w rejonie Starowic. Natomiast stanowiska występujące na gruntach wsi Kłomino, Płytnica i przyległe są mocno porożrzucane i trudno jest jednoznacznie ująć je w ramach jednego skupiska.

Ze względu na bardzo dużą ilość stanowisk archeologicznych granice tak wyróżnionych skupisk są płynne. W wielu wypadkach brak jest jednoznacznej, przestrzennej granicy między poszczególnymi skupiskami. W naszym przypadku wynikają one z faktu występowania stanowisk z tego samego przedziału chronologicznego bądź uwzględnione zostały warunki topograficzno-hydrograficzne terenu. Niewątpliwie najistotniejszym czynnikiem wpływającym na zasiedlenie tych terenów miały liczne jeziora występujące na tym terenie oraz rzeki Płytnica i Piła wraz z jej dolinami. Także niebagatelny wpływ miały korzystne warunki glebowe wykształcone wzdłuż doliny rzek i brzegów jezior.

Przy tak wyróżnionych skupiskach poza ich zasięgiem znalazła się pewna, niewielka grupa stanowisk. W zasadzie nie mają one większego znaczenia dla oceny osadnictwa gminy Borne Sulinowo. Tak przedstawiony zasób archeologiczny gminy poddano ocenie konserwatorskiej celem wytypowania określonych stref konserwatorskich stanowisk i ich ochrony.

Podstawą prawną ochrony wartości archeologicznych są:

- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ([Dz.U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm.](#));
- Europejska konwencja o ochronie dziedzictwa archeologicznego (poprawiona) sporządzona w La Valetta, 16.01.1992 r. (Dz. U. nr 120/96 poz. 564);
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska ([Dz. U. z 2013 r. poz. 627 ze zm.](#))
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ([Dz.U. z 2016 r. poz. 778](#))
- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane ([Dz.U. z 2013 r. poz. 1409 ze zm.](#));
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ([Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.](#)).

Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z 18.10.1999 r. (Dz. U. nr 93 poz. 1033). Dobra kultury są bogactwem narodowym i powinny być chronione przez wszystkich obywateli. Organy rządowe i samorządowe są zobowiązane do zapewnienia warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych dla ochrony dóbr kultury. Natomiast obowiązkiem właścicieli i użytkowników jest utrzymanie należących do nich dóbr kultury we właściwym stanie. Opracowany powyżej zasób wartości archeologicznych jest zatem przedmiotem szczególnej troski zarówno mieszkańców jak i władz gminy i za ważny cel publiczny należy uważać działania dążące do ich ochrony.

Organem prawnej ochrony dziedzictwa kulturowego na terenie Województwa Zachodniopomorskiego jest Wojewoda działający przy pomocy Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w

Szczecinie. Na terenie powiatu, w zakresie określonym przepisami ustawy jest Zarząd Powiatu i Starosta. Natomiast na terenie gminy Burmistrz. Ochrona dziedzictwa archeologicznego na terenie gminy polega na utrzymaniu i wyeksponowaniu zachowanych zasobów, przede wszystkim układu, bądź pojedynczych relikwów osadnictwa prehistorycznego i średniowiecznego. Celem tej ochrony jest m.in. zachowanie wartościowych stanowisk archeologicznych poprzez stworzenie gminnego programu ochrony dóbr kultury i prowadzenie ewidencji dóbr kultury znajdujących się na terenie gminy. Powinno to być realizowane także poprzez sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zawierającego strefy ochrony konserwatorskiej.

Celem ochrony stanowisk archeologicznych jest zachowanie rozpoznanych stanowisk archeologicznych w stanie niezmienionym, ograniczenie do niezbędnego minimum prowadzenia archeologicznych badań ratowniczych oraz prawne uregulowanie sposobu zgłaszania i wykonywania prac ziemnych na terenach, na których stwierdzono w ramach badań AZP ślady dawnego osadnictwa.

Dlatego też do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazane zostaną stanowiska archeologiczne wraz z propozycją dla WOSOZ ustalenia stref ochrony stanowisk archeologicznych.

Na rysunku studium oznaczono projektowane strefy ochrony stanowisk archeologicznych WI, WII, WIII do uwzględnienia i uszczegółowienia lokalizacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W miejscowych planach należy określić ustalenia ochrony dla poszczególnych stref kierując się poniższymi wytycznymi.

Wyróżnione strefy ochrony konserwatorskiej to:

Strefa W I - pełnej ochrony stanowisk archeologicznych, czyli obszaru występowania stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków lub ewidencji urzędu ochrony zabytków, wykluczającej wszelką działalność inwestycyjną i inną.

Obowiązuje:

- zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej związanej z pracami ziemnymi (np. kopanie studni, melioracji, karczunku i nasadzania drzew itd.) poza badaniami archeologicznymi oraz pracami zabezpieczającymi zabytek przed zniszczeniem, prowadzonymi na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
- zachowanie istniejącego układu topograficznego terenu.

Strefa W II - częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, zabytków dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami:

- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków.

Strefa W III - ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa W III obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej.

Obowiązuje:

- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków.

W negocjacjach prowadzonych na temat badań stanowisk w ramach wyróżnionych stref uwzględnia się sezonowość tych badań, które mogą być prowadzone bez ograniczeń w okresie od kwietnia do października.

Uwaga – pełny obowiązujący tekst określający wymogi ochronne w poszczególnych strefach zawarto w cz. II „Studium”.

Uwzględniając wszystkie powyższe ustalenia na terenie gminy Borne Sulinowo zaproponowano objęcie wyróżnionymi strefami ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologiczne ujęte w poszczególnych tabelach.

Oceniając stan zachowania obiektów objętych strefą W. I i W. II nie proponuje się generalnej zmiany sposobu ich użytkowania. W przypadku niektórych stanowisk objętych strefami I i II należałoby dokonać indywidualnej oceny sposobu ich zabezpieczenia po przeprowadzeniu wizji lokalnej. Dotyczy to przede wszystkim stanowisk posiadających własne formy krajobrazowe. Pozostałe stanowiska archeologiczne ujęte w wykazie w ramach strefy W. III – ograniczonej ochrony archeologicznej – nie wymagają specjalnego zabezpieczenia konserwatorskiego.

Z uwagi na prawdopodobieństwo odkrycia innych stanowisk archeologicznych nie ujętych w dotychczasowym wykazie władze gminy będą prowadziły akcję informacyjną dla inwestorów i wykonawców robót ziemnych i melioracyjnych w celu uczulenia ich na ewentualne znaleziska mające cechy przedmiotów zabytkowych.

Wykaz stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru województwa:

- LISZKOWO – stan. 1, grodzisko, nr rejestru 694, data wpisu 1968 rok.
 LISZKOWO – stan. 2c, grodzisko, nr rejestru 697, data wpisu 1968 rok.
 LISZKOWO – stan. 1a, osada, nr rejestru 695, data wpisu 1968 rok.
 LISZKOWO – stan. 2a, osada, nr rejestru 696, data wpisu 1968 rok.
 LISZKOWO – stan. 5, osada, nr rejestru 698, data wpisu 1968 rok.
 RADACZ – stan. 1, grodzisko, nr rejestru 274, data wpisu 1960 rok.
 RADACZ – stan. 2, grodzisko, nr rejestru 275, data wpisu 1960 rok.
 RADACZ – stan. 3, osada, nr rejestru 706, data wpisu 1968 rok.
 RAKOWO – stan. 1, grodzisko, nr rejestru 707, data wpisu 1968 rok.
 JELEŃ – stan. 1, grodzisko, nr rejestru 691, data wpisu 1968 rok.
 JELEŃ – stan. 2, grodzisko, nr rejestru 692, data wpisu 1968 rok.

Zasób archeologiczny gminy Borne Sulinowo woj. zachodniopomorskie

Nr stan. w wykazie	Miejscowość	Nr stan. w miejscowości	Nr stan. na arkuszu	Chronologia	Funkcja
1	JEZIORKI	2	19/25-23	SR	LX
2	-"-	5	22/25-23	SR	LX
3	-"-	10	27/25-23	SR	LX
4	-"-	8	25/25-23	SR	LX
5	-"-	6	23/25-23	SR	LX
6	-"-	3	20/25-23	SR	LX
7	KIELPINO	2	49/25-23	KŁŻ, WS, SR	O, LX, LX
8	-"-	1	48/25-23	KŁŻ	O
9	-"-	21	52/25-23	SR	LX
10	-"-	22	53/25-23	SR	LX
11	-"-	23	54/25-23	SR	LX
12	-"-	19	50/25-23	SR	O
13	-"-	18	47/25-23	SR	LX
14	-"-	9	37/25-23	SR	LX
15	-"-	17	46/25-23	SR	LX
16	-"-	16	45/25-23	SR	LX
17	-"-	5	33/25-23	SR	LX
18	KOLANOWO	1	63/25-23	SR	LX
19	GÓRZYCE	2	62/25-23	SR	LX
20	KOMORZE	3	59/26-22	EK	LX
21	-"-	4	60/26-22	SR	LX
22	RAKOWO	17	61/26-22	WS	LX
23	-"-	2	63/26-22	WS	O
24	-"-	3	64/26-22	WS	O
25	-"-	1	62/26-22	WS	G
26	-"-	3	6/27-22	EK, WS, SR	O?O,O
27	-"-	5	8/27-22	WS	O
28	-"-	4	7/27-22	EK, WS, SR	LX, O, LX
29	-"-	14	17/27-22	EK	LX
30	-"-	8	11/27-22	WS	O?
31	-"-	7	10/27-22	WS, SR	O?, O?

32	- "-	15	18/27-22	SR	LX
33	- "-	16	19/27-22	EK,HA?	LX,LX
34	- "-	13	16/27-22	STAR,SR	LX,LX
35	- "-	12	15/27-22	EK,HA	LX,O
36	- "-	6	9/27-22	WS	O?
37	- "-	9	12/27-22	WS	?
38	- "-	11	14/27-22	M	O
39	- "-	10	13/27-22	EK	LX
40	LUBOWO	6	2/27-22	L	O
41	- "-	5	1/27-22	L	CC
42	- "-	7	3/27-22	KPM	CC
43	- "-	16	5/27-22	EK,SR	LX,LX
44	- "-	15	4/27-22	SR	LX
45	- "-	2	12/27-23	WS	O
46	- "-	9	16/27-23	?	LX
47	- "-	10	17/27-23	EK,SR	LX,LX
48	- "-	1	11/27-23	KŁŻ	O
49	- "-	8	15/27-23	HA	CC
50	- "-	11	18/27-23	M?KPM	O,O
51	- "-	14	21/27-23	EK	LX
52	- "-	3	13/27-23	STAR,WS	O,O
53	- "-	4	14/27-23	WS	O
54	- "-	12	19/27-23	SR	LX
55	- "-	13	20/27-23	M	LX
56	STRZESZYN	1	22/27-23	M	O
57	- "-	2	23/27-23	M	O
58	- "-	3	24/27-23	EK	LX
59	- "-	4	25/27-23	SR	LX
60	- "-	5	26/27-23	EK	LX
61	UNIEMINO	8	52/26-23	SR	LX
62	- "-	11	55/26-23	SR	LX
63	- "-	15	59/26-23	STAR,SR	LX,LX
64	- "-	16	60/26-23	WS	LX
65	- "-	17	61/26-23	SR	LX
66	- "-	1	62/26-23	SR	O
67	DĄBIE	4	4/26-23	SR	LX
68	- "-	10	10/26-23	SR	LX
69	OSICZYN	3	43/26-24	SR	LX
70	MIŁOBĄDŹ	1	31/25-23	KPM	C
71	PIŁAWA	19	36/26-23	WS,SR	O,LX
72	- "-	24	41/26-23	WS	LX
73	- "-	27	44/26-23	SR	LX
74	- "-	23	40/26-23	KŁŻ	C
75	- "-	21	38/26-23	SR	LX
76	- "-	16	33/26-23	SR	LX
77	- "-	7	24/26-23	EK,WS	LX,LX
78	- "-	11	28/26-23	WS	LX
79	- "-	10	27/26-23	WS	LX
80	- "-	1	27/27-23	EK,SR	LX,LX
81	- "-	2	28/27-23	EK,KPM	LX,LX
82	- "-	3	29/27-23	EK,STAR	LX,LX
83	- "-	4	30/27-23	EK,STAR	LX,LX
84	SILNOWO DOLNE	1	31/27-23	M?	O?
85	- "-	2	32/27-23	EK	LX
86	LISZKOWO	5	8/27-23	KŁŻ	O
87	- "-	2c	5/27-23	WS/SR	G?
88	- "-	2b	6/27-23	WS,SR	?,?
89	- "-	2a	7/27-23	WS	G?
90	- "-	1a	2/27-23	WS	O
91	- "-	1	1/27-23	WS	G?
92	- "-	3	3/27-23	WS,SR	O?,?
93	- "-	4	4/27-23	WS	O
94	- "-	9	9/27-23	SR	LX
95	- "-	10	10/27-23	SR	LX
96	NOBLINY	1	1/28-23	EK,SR	LX,LX
97	- "-	2	2/28-23	EK	LX
98	- "-	3	3/28-23	EK,SR	O,LX
99	STAROWICE	10	19/28-23	EK,STAR	LX,LX
100	- "-	9	18/28-23	SR	LX
101	- "-	8	17/28-23	SR	LX
102	- "-	7	16/28-23	EK	LX
103	- "-	6	15/28-23	STAR	LX
104	- "-	1	10/28-23	EK,SR	LX,LX
105	- "-	5	14/28-23	EK	LX
106	- "-	4	13/28-23	EK,SR	O,X
107	- "-	3	12/28-23	EK	LX
108	- "-	2	11/28-23	EK,SR	LX,LX

109	- "-	19	9/29-23	EK	LX
110	KŁOMINO	19	14/29-24	SR	LX
111	- "-	20	15/29-24	STAR	LX
112	- "-	2	55/30-24	SR	LX
113	- "-	3	56/30-24	WS	LX
114	- "-	5	58/30-24	EK	LX
115	- "-	9	62/30-24	SR	LX
116	- "-	10	63/30-24	R	O
117	KŁOMINO-PLYTNICA	38	35/29-25	WS/SR	LX
118	- "-	43	40/29-25	SR	LX
119	- "-	36	39/19-25	WS/SR	LX
120	KŁOMINO-SYPNIEWO	45	42/29-25	WS/SR	LX
121	JEZIORNA	1	6/28-23	EK	LX
122	- "-	2	7/28-23	EK	LX
123	- "-	3	8/28-23	EK	LX
124	- "-	4	9/28-23	M	O
125	SILNOWO	19	18/26-23	SR	LX
126	- "-	3	25/26-24	SR	LX
127	- "-	7	29/26-24	SR	LX
128	- "-	17	39/26-24	WS,SR	LX,LX
129	- "-	6	3/27-24	M?	O?
130	- "-	9	4/27-24	EK	LX
131	- "-	10	5/27-24	SR	LX
132	- "-	11	6/27-24	WS,SR	O,LX
133	- "-	12	7/27-24	SR	LX
134	- "-	5	8/28-24	EK	LX
135	- "-	13	9/27-24	SR	LX
136	JUCHOWO	14	13/26-23	SR	LX
137	- "-	7	4/26-24	SR	LX
138	- "-	6	3/26-24	SR	LX.
139	- "-	8	5/26-24	SR	LX
140	- "-	5	2/26-24	SR	LX
141	- "-	1	33/25-24	WS	LX
142	- "-	3	35/25-24	PS,WS	LX,LX
143	- "-	2	34/25-24	N?	LX
144	- "-	11	29/25-23	SR	LX
145	RADACZ	5	2/25-24	STAR	LX
146	- "-	42	43/25-24	KŁŻ/KPM	LX
147	- "-	20	17/25-24	?	LX
148	- "-	21	18/25-24	KŁŻ/KPM,WS	O,LX
149	- "-	22	19/25-24	POR	LX
150	- "-	6	3/25-24	N,OWR,WS	LX,LX,LX
151	- "-	23	20/25-24	PL/WR,WS	O,LX
152	- "-	24	21/25-24	N?,PL/WR	LX,O
153	- "-	25	22/25-24	STAR,WS	LX,LX
154	- "-	26	23/25-24	N?	LX
155	- "-	27	24/25-24	STAR,WS	LX,LX
156	- "-	7	4/25-24	OWR?	LX
157	- "-	8	5/25-24	KŁŻ/KPM	LX
158	- "-	9	6/25-24	KŁŻ/KPM	O
159	- "-	10	7/25-24	WS?	LX
160	- "-	11	8/25-24	?	LX
161	- "-	12	9/25-24	N?,KŁŻ/KPM	LX,LX
162	- "-	13	10/25-24	N?,KŁŻ/KPM	LX,O
163	- "-	14	11/25-24	KŁŻ/KPM	O
164	- "-	15	12/25-24	WS?	LX
165	- "-	16	13/25-24	KŁŻ/KPM	LX
166	- "-	17	14/25-24	N,KŁŻ/KPM	LX,LX
167	- "-	18	15/25-24	OWR?	LX
168	- "-	19	16/25-24	?	LX
169	- "-	28	25/25-24	SR	LX
170	- "-	29	26/25-24	WS	LX
171	- "-	30	27/25-24	SR	LX
172	- "-	40	41/25-24	WS	LX
173	- "-	39	40/25-24	KŁŻ/KPM	LX
174	- "-	38	39/25-24	SR	LX
175	- "-	37	38/25-24	SR	LX
176	- "-	36	37/25-24	WS,SR	LX,LX
177	- "-	54	56/25-24	SR	LX
178	- "-	53	55/25-24	SR	LX
179	- "-	51	53/25-24	SR	LX
180	- "-	50	52/25-24	SR	LX
181	- "-	49	51/25-24	SR	LX
182	- "-	35	32/25-24	SR	LX
183	- "-	34	31/25-24	SR	LX
184	- "-	33	30/25-24	WS	LX
185	- "-	70	102/25-24	SR	O

186	- "-	67	79/25-24	N	LX
187	- "-	69	101/25-24	N?	LX
188	- "-	66	78/25-24	WS?	LX
189	- "-	65	77/25-24	N,SR	LX,LX
190	- "-	68	80/25-24	WS	LX
191	- "-	71	103/25-24	?	LX,
192	- "-	55	57/25-24	N?,SR	LX,LX
193	- "-	56	58/25-24	WS?	LX
194	- "-	57	59/25-24	WS	LX
195	- "-	64	66/25-24	WS,SR	LX,LX
196	- "-	48	50/25-24	WS	LX
197	- "-	47	48/25-24	WS?	LX
198	- "-	46	47/25-24	KŁŻ/KPM	LX
199	- "-	31	28/25-24	N?	LX
200	- "-	63	65/25-24	WS	LX
201	- "-	62	64/25-24	N?	LX
202	- "-	45	46/25-24	N?	LX
203	- "-	44	45/25-24	N?,WS?	LX,LX
204	- "-	43	44/25-24	?	LX
205	- "-	61	63/25-24	KŁŻ/KPM	O
206	- "-	59	61/25-24	STAR	LX
207	- "-	58	60/25-24	WS,SR	LX,LX
208	- "-	60	62/25-24	WS	O
209	- "-	41	42/25-24	KŁŻ/KPM	LX
210	- "-	52	54/24-24	SR	LX
201	- "-	1	113/24-24	WS	G
212	- "-	3	114/24-24	WS	O
213	- "-	4	115/24-24	WS	LX
214	- "-	73	117/24-24	KPM,WS	LX,LX
215	- "-	2	1/25-24	WS	G
216	KUCHAROWO	10	95/25-24	N?,STAR,WS	LX,LX,O
217	- "-	2	67/25-24	N,WS,SR	O,O,LX
218	- "-	3	68/25-24	WS,SR	LX,LX
219	- "-	15	100/25-24	N?	LX
220	- "-	11	96/25-24	STAR,WS	LX,LX
221	- "-	12	97/25-24	?	LX
222	- "-	13	98/25-24	WS,SR	LX,O
223	- "-	7	74/25-24	SR	LX
224	- "-	4	69/25-24	?	LX
225	- "-	9	76/25-24	WS,SR	LX,LX
226	- "-	5	70/25-24	N?	LX
227	- "-	6	71/25-24	KŁŻ/KPM,WS	LX,LX
228	- "-	14	99/25-24	SR	LX
229	- "-	1	36/25-24	N	LX
230	PRZYJEZIERZE	1	80/26-25	SR	LX
231	- "-	6	85/26-25	WS	LX
232	- "-	8	87/26-25	N	LX
233	- "-	9	88/26-25	WS,SR	LX,LX
234	- "-	11	90/26-25	KŁŻ	LX
235	- "-	12	91/26-25	WS	LX
236	- "-	14	93/26-25	SR	LX
237	JELEŃ	1	71/26-25	WS	G
238	- "-	2	72/26-25	SR	G
239	- "-	3	73/26-25	KŁŻ,SR	O,O
240	- "-	4	74/26-25	KŁŻ	O
241	- "-	6	76/26-25	SR	LX
242	- "-	7	77/26-25	SR	LX
243	- "-	8	78/26-25	SR	O
244	- "-	9	79/26-25	SR	O
245	- "-	14	4/27-25	EK	LX
246	- "-	1	6/27-25	STAR	LX
247	- "-	11	1/27-25	WS,SR	LX,LX
248	- "-	16	38/27-24	M	O
249	- "-	17	39/27-24	EK	LX
250	- "-	18	40/27-24	WS	O
251	DĄBROWICA	8	24/26-24	SR	LX
252	- "-	4	20/26-24	SR	LX
253	- "-	6	22/26-24	WS/SR	LX
254	- "-	4	13/27-24	EK	LX
255	- "-	3	15/27-24	SR	LX
256	- "-	14	18/27-24	EK	LX
257	- "-	16	20/27-24	SR	LX
258	- "-	17	21/27-24	SR	LX
259	- "-	19	23/27-24	SR	LX
260	- "-	20	24/27-24	SR	LX
261	- "-	21	25/27-24	WS	LX
262	- "-	23	27/27-24	SR	LX

263	- "-	24	28/27-24	SR	LX
264	- "-	26	30/27-24	SR	LX
265	- "-	2	31/27-24	EK	LX
266	CIEMINO	5	32/27-24	EK,SR	LX,LX
267	ŚMIADOWO	3	37/27-24	STAR?	C
268	- "-	2	36/27-24	EK	LX
269	- "-	1	33/27-24	EK	LX
270	- "-	4	34/27-24	WS	LX
271	KRAGI	3	41/27-24	EK	LX
272	- "-	5	43/27-24	WS,SR	LX,LX
273	- "-	9	47/27-24	WS	LX
274	- "-	10	48/27-24	M,WS	O,LX
275	- "-	1	49/27-24	EK	LX
276	- "-	11	50/27-24	WS	LX
277	- "-	12	51/27-24	EK	LX
278	- "-	13	52/27-24	SR	LX
279	- "-	15	54/27-24	SR	LX
280	- "-	16	55/27-24	SR	LX
281	- "-	17	56/27-24	WS,SR	LX,LX
282	- "-	18	57/27-24	R,WS,SR	O,LX,LX
283	- "-	19	58/27-24	EK,R	LX,O
284	- "-	21	60/27-24	SR	LX
285	- "-	2	63/27-24	R,WS,SR	O,LX,LX
286	- "-	24	64/27-24	SR	LX
287	JELONEK	1	22/27-25	EK	LX
288	- "-	16	21/27-25	SR	LX
289	- "-	15	20/27-25	SR	LX
290	- "-	14	19/27-25	SR	LX
291	- "-	2	18/27-25	EK,SR	LX,LX
292	- "-	12	16/27-25	SR	LX
293	- "-	3	7/27-25	EK	LX
294	- "-	6	10/27-25	STAR	LX
295	- "-	5	9/27-25	SR	LX
296	PLYTNICA	3	42/27-25	WS,SR	LX,LX
297	- "-	2	41/27-25	EK	LX
298	- "-	1	40/28-25	WS	LX
299	STARE BORNE	13	21/28-24	SR	LX
300	- "-	25	42/28-24	SR	LX
301	- "-	26	43/28-24	STAR	LX
302	- "-	27	44/28-24	SR	LX
303	- "-	37	1/28-25	SR	LX
304	PRZEŁĘG	24	25/28-25	SR	LX
305	- "-	22	23/28-25	SR	LX
306	- "-	21	22/28-25	SR	LX
307	- "-	7	8/28-25	KŁŻ,SR	LX,LX
308	- "-	8	9/28-25	SR	O
309	- "-	9	10/28-25	EK	LX
310	- "-	19	20/28-25	EK	O
311	- "-	20	21/28-25	SR	O
312	- "-	18	19/28-25	SR	LX
313	- "-	16	17/28-25	SR	X
314	- "-	15	16/28-25	SR	LX
315	PLYTNICA-GORECKO	7	3/29-25	WS/SR	LX
316	- "-	12	8/29-25	SR	LX
317	- "-	14	10/29-25	WS/SR	LX
318	- "-	17	17/29-25	WS/SR,SR	LX,LX
319	- "-	18	18/29-25	WS/SR	LX

Stanowiska zaklasyfikowane do strefy W. I ochrony stanowisk archeologicznych
Gmina Borne Sulinowo

Nr stan. w wykazie	Miejscowość	Nr stan. w miejscowości	Nr stan. na arkuszu	Chronologia	Funkcja
25	RAKOWO	1	62/26-22	WS	G
86	LISZKOWO	5	8/27-23	KŁŻ	O
87	- "-	2c	5/27-23	WS/SR	G?
89	- "-	2a	7/27-23	WS	G?
90	- "-	1a	2/27-23	WS	O
91	- "-	1	1/27-23	WS	G?
211	RADACZ	1	113/24-	WS	G

212	- " -	3	24 114/24- 24	WS	O
215	- " -	2	1/25-24	WS	G
237	JELEŃ	1	71/26-25	WS	G
238	- " -	2	72/26-25	SR	G

Stanowiska zaklasyfikowane do strefy W. II ochrony stanowisk archeologicznych
Gmina Borne Sulinowo

Nr stan. w wykazie	Miejscowość	Nr stan. w miejscowości	Nr stan. na arkuszu	Chronologia	Funkcja
23	RAKOWO	2	63/26-22	WS	O
24	- " -	3	64/26-22	WS	O
26	- " -	3	6/27-22	EK,WS,SR	O?, O,O,
41	LUBOWO	5	1/27-22	L	CC
42	- " -	7	3/27-22	KPM	CC
49	- " -	8	15/27-23	HA	CC
70	MIŁOBADŹ	1	31/25-23	KPM	C
74	PILE	23	40/26-23	KŁŻ	C
92	LISZKOWO	3	3/27-23	WS,SR	O?,?
93	- " -	4	4/27-23	WS	O
217	KUCHAROWO	2	67/25-24	N,WS,SR	O,O,LX
239	JELEŃ	3	73/26-25	KŁŻ,SR	O,O
267	ŚNIATOWO	3	37/27-24	STAR?	C
282	KRAGI	18	57/27-24	R,WS,SR	O,LX,LX
285	- " -	2	63/27-24	R,WS,SR	O,LX,LX

Stanowiska zaklasyfikowane do strefy W. III ochrony stanowisk archeologicznych.
Gmina Borne Sulinowo

Nr stan. w wykazie	Miejscowość	Nr stan. w miejscowości	Nr stan. na arkuszu	Chronologia	Funkcja
1	JEZIORKI	2	19/25-23	SR	LX
2	- " -	5	22/25-23	SR	LX
3	- " -	10	27/25-23	SR	LX
4	- " -	8	25/25-23	SR	LX
5	- " -	6	23/25-23	SR	LX
6	- " -	3	20/25-23	SR	LX
7	KIELPINO	2	49/25-23	KŁŻ,WS,SR	O,LX,LX
8	- " -	1	48/25-23	KŁŻ	O
9	- " -	21	52/25-23	SR	LX
10	- " -	22	53/25-23	SR	LX
11	- " -	23	54/25-23	SR	LX
12	- " -	19	50/25-23	SR	O
13	- " -	18	47/25-23	SR	LX
14	- " -	9	37/25-23	SR	LX
15	- " -	17	46/25-23	SR	LX
16	- " -	16	45/25-23	SR	LX
17	- " -	5	33/25-23	SR	LX
18	KOLANOWO	1	63/25-23	SR	LX
19	GÓRZYCE	2	62/25-23	SR	LX
20	KOMORZE	3	59/26-22	EK	LX
21	- " -	4	60/26-22	SR	LX
22	RAKOWO	17	61/26-22	WS	LX
27	- " -	5	8/27-22	WS	O
28	- " -	4	7/27-22	EK,WS,SR	LX,O,LX
29	- " -	14	17/27-22	EK	LX
30	- " -	8	11/27-22	WS	O?
31	- " -	7	10/27-22	WS,SR	O?,O?
32	- " -	15	18/27-22	SR	LX
33	- " -	16	19/27-22	EK,HA?	LX,LX
34	- " -	13	16/27-22	STAR,SR	LX,LX
35	- " -	12	15/27-22	EK,HA	LX,O
36	- " -	6	9/27-22	WS	O?
37	- " -	9	12/27-22	WS	?

38	- "-	11	14/27-22	M	O
39	- "-	10	13/27-22	EK	LX
40	LUBOWO	6	2/27-22	L	O
43	- "-	16	5/27-22	EK,SR	LX,LX
44	- "-	15	4/27-22	SR	LX
45	- "-	2	12/27-23	WS	O
46	- "-	9	16/27-23	?	LX
47	- "-	10	17/27-23	EK,SR	LX,LX
48	- "-	1	11/27-23	KŁŻ	O
50	- "-	11	18/27-23	M?KPM	O,O
51	- "-	14	21/27-23	EK	LX
52	- "-	3	13/27-23	STAR,WS	O,O
53	- "-	4	14/27-23	WS	O
54	- "-	12	19/27-23	SR	LX
55	- "-	13	20/27-23	M	LX
56	STRZESZYN	1	22/27-23	M	O
57	- "-	2	23/27-23	M	O
58	- "-	3	24/27-23	EK	LX
59	- "-	4	25/27-23	SR	LX
60	- "-	5	26/27-23	EK	LX
61	UNIEMINO	8	52/26-23	SR	LX
62	- "-	11	55/26-23	SR	LX
63	- "-	15	59/26-23	STAR,SR	LX,LX
64	- "-	16	60/26-23	WS	LX
65	- "-	17	61/26-23	SR	LX
66	- "-	1	62/26-23	SR	O
67	DĄBIE	4	4/26-23	SR	LX
68	- "-	10	10/26-23	SR	LX
69	OSICZYN	3	43/26-24	SR	LX
71	PILAWA	19	36/26-23	WS,SR	O,LX
72	- "-	24	41/26-23	WS	LX
73	- "-	27	44/26-23	SR	LX
75	- "-	21	38/26-23	SR	LX
76	- "-	16	33/26-23	SR	LX
77	- "-	7	24/26-23	EK,WS	LX,LX
78	- "-	11	28/26-23	WS	LX
79	- "-	10	27/26-23	WS	LX
80	- "-	1	27/27-23	EK,SR	LX,LX
81	- "-	2	28/27-23	EK,KPM	LX,LX
82	- "-	3	29/27-23	EK,STAR	LX,LX
83	- "-	4	30/27-23	EK,STAR	LX,LX
84	SILNOWO DOLNE	1	31/27-23	M?	O?
85	- "-	2	32/27-23	EK	LX
88	LISZKOWO	2b	6/27-23	WS,SR	?,?
94	- "-	9	9/27-23	SR	LX
95	- "-	10	10/27-23	SR	LX
96	NOBLINY	1	1/28-23	EK,SR	LX,LX
97	- "-	2	2/28-23	EK	LX
98	- "-	3	3/28-23	EK,SR	O,LX
99	STAROWICE	10	19/28-23	EK,STAR	LX,LX
100	- "-	9	18/28-23	SR	LX
101	- "-	8	17/28-23	SR	LX
102	- "-	7	16/28-23	EK	LX
103	- "-	6	15/28-23	STAR	LX
104	- "-	1	10/28-23	EK,SR	LX,LX
105	- "-	5	14/28-23	EK	LX
106	- "-	4	13/28-23	EK,SR	O,X
107	- "-	3	12/28-23	EK	LX
108	- "-	2	11/28-23	EK,SR	LX,LX
109	- "-	19	9/29-23	EK	LX
110	KŁOMINO	19	14/29-24	SR	LX
111	- "-	20	15/29-24	STAR	LX
112	- "-	2	55/30-24	SR	LX
113	- "-	3	56/30-24	WS	LX
114	- "-	5	58/30-24	EK	LX
115	- "-	9	62/30-24	SR	LX
116	- "-	10	63/30-24	R	O
117	KŁOMINO-PLYTNICA	38	35/29-25	WS/SR	LX
118	- "-	43	40/29-25	SR	LX
119	- "-	36	39/29-25	WS/SR	LX
120	KŁOMINO-SYPNIEWO	45	42/29-25	WS/SR	LX
121	JEZIORNA	1	6/28-23	EK	LX
122	- "-	2	7/28-23	EK	LX
123	- "-	3	8/28-23	EK	LX
124	- "-	4	9/28-23	M	O
125	SILNOWO	19	18/26-23	SR	LX
126	- "-	3	25/26-24	SR	LX

127	- " -	7	29/26-24	SR	LX
128	- " -	17	39/26-24	WS,SR	LX,LX
129	- " -	6	3/27-24	M?	O?
130	- " -	9	4/27-24	EK	LX
131	- " -	10	5/27-24	SR	LX
132	- " -	11	6/27-24	WS,SR	O,LX
133	- " -	12	7/27-24	SR	LX
134	- " -	5	8/28-24	EK	LX
135	- " -	13	9/27-24	SR	LX
136	JUCHOWO	14	13/26-23	SR	LX
137	- " -	7	4/26-24	SR	LX
138	- " -	6	3/26-24	SR	LX.
139	- " -	8	5/26-24	SR	LX
140	- " -	5	2/26-24	SR	LX
141	- " -	1	33/25-24	WS	LX
142	- " -	3	35/25-24	PS,WS	LX,LX
143	- " -	2	34/25-24	N?	LX
144	- " -	11	29/25-23	SR	LX
145	RADACZ	5	2/25-24	STAR	LX
146	- " -	42	43/25-24	KŁŻ/KPM	LX
147	- " -	20	17/25-24	?	LX
148	- " -	21	18/25-24	KŁŻ/KPM,WS	O,LX
149	- " -	22	19/25-24	POR	LX
150	- " -	6	3/25-24	N,OWR,WS	LX,LX,LX
151	- " -	23	20/25-24	PL/WR,WS	O,LX
152	- " -	24	21/25-24	N?,PL/WR	LX,O
153	- " -	25	22/25-24	STAR,WS	LX,LX
154	- " -	26	23/25-24	N?	LX
155	- " -	27	24/25-24	STAR,WS	LX,LX
156	- " -	7	4/25-24	OWR?	LX
157	- " -	8	5/25-24	KŁŻ/KPM	LX
158	- " -	9	6/25-24	KŁŻ/KPM	O
159	- " -	10	7/25-24	WS?	LX
160	- " -	11	8/25-24	?	LX
161	- " -	12	9/25-24	N?,KŁŻ/KPM	LX,LX
162	- " -	13	10/25-24	N?,KŁŻ/KPM	LX,O
163	- " -	14	11/25-24	KŁŻ/KPM	O
164	- " -	15	12/25-24	WS?	LX
165	- " -	16	13/25-24	KŁŻ/KPM	LX
166	- " -	17	14/25-24	N,KŁŻ/KPM	LX,LX
167	- " -	18	15/25-24	OWR?	LX
168	- " -	19	16/25-24	?	LX
169	- " -	28	25/25-24	SR	LX
170	- " -	29	26/25-24	WS	LX
171	- " -	30	27/25-24	SR	LX
172	- " -	40	41/25-24	WS	LX
173	- " -	39	40/25-24	KŁŻ/KPM	LX
174	- " -	38	39/25-24	SR	LX
175	- " -	37	38/25-24	SR	LX
176	- " -	36	37/25-24	WS,SR	LX,LX
177	- " -	54	56/25-24	SR	LX
178	- " -	53	55/25-24	SR	LX
179	- " -	51	53/25-24	SR	LX
180	- " -	50	52/25-24	SR	LX
181	- " -	49	51/25-24	SR	LX
182	- " -	35	32/25-24	SR	LX
183	- " -	34	31/25-24	SR	LX
184	- " -	33	30/25-24	WS	LX
185	- " -	70	102/25-24	SR	O
186	- " -	67	79/25-24	N	LX
187	- " -	69	101/25-24	N?	LX
188	- " -	66	78/25-24	WS?	LX
189	- " -	65	77/25-24	N,SR	LX,LX
190	- " -	68	80/25-24	WS	LX
191	- " -	71	103/25-24	?	LX,
192	- " -	55	57/25-24	N?,SR	LX,LX
193	- " -	56	58/25-24	WS?	LX
194	- " -	57	59/25-24	WS	LX
195	- " -	64	66/25-24	WS,SR	LX,LX
196	- " -	48	50/25-24	WS	LX
197	- " -	47	48/25-24	WS?	LX
198	- " -	46	47/25-24	KŁŻ/KPM	LX
199	- " -	31	28/25-24	N?	LX
200	- " -	63	65/25-24	WS	LX
201	- " -	62	64/25-24	N?	LX
202	- " -	45	46/25-24	N?	LX
203	- " -	44	45/25-24	N?,WS?	LX,LX

204	- " -	43	44/25-24	?	LX
205	- " -	61	63/25-24	KŁŻ/KPM	O
206	- " -	59	61/25-24	STAR	LX
207	- " -	58	60/25-24	WS,SR	LX,LX
208	- " -	60	62/25-24	WS	O
209	- " -	41	42/25-24	KŁŻ/KPM	LX
210	- " -	52	54/24-24	SR	LX
213	- " -	4	115/24-24	WS	LX
214	- " -	73	117/24-24	KPM,WS	LX,LX
216	KUCHAROWO	10	95/25-24	N?,STAR,WS	LX,LX,O
218	- " -	3	68/25-24	WS,SR	LX,LX
219	- " -	15	100/25-24	N?	LX
220	- " -	11	96/25-24	STAR,WS	LX,LX
221	- " -	12	97/25-24	?	LX
222	- " -	13	98/25-24	WS,SR	LX,O
223	- " -	7	74/25-24	SR	LX
224	- " -	4	69/25-24	?	LX
225	- " -	9	76/25-24	WS,SR	LX,LX
226	- " -	5	70/25-24	N?	LX
227	- " -	6	71/25-24	KŁŻ/KPM,WS	LX,LX
228	- " -	14	99/25-24	SR	LX
229	- " -	1	36/25-24	N	LX
230	PRZYJEZIERZE	1	80/26-25	SR	LX
231	- " -	6	85/26-25	WS	LX
232	- " -	8	87/26-25	N	LX
233	- " -	9	88/26-25	WS,SR	LX,LX
234	- " -	11	90/26-25	KŁŻ	LX
235	- " -	12	91/26-25	WS	LX
236	- " -	14	93/26-25	SR	LX
240	JELEŃ	4	74/26-25	KŁŻ	O
241	- " -	6	76/26-25	SR	LX
242	- " -	7	77/26-25	SR	LX
243	- " -	8	78/26-25	SR	O
244	- " -	9	79/26-25	SR	O
245	- " -	14	4/27-25	EK	LX
246	- " -	1	6/27-25	STAR	LX
247	- " -	11	1/27-25	WS,SR	LX,LX
248	- " -	16	38/27-24	M	O
249	- " -	17	39/27-24	EK	LX
250	- " -	18	40/27-24	WS	O
251	DĄBROWICA	8	24/26-24	SR	LX
252	- " -	4	20/26-24	SR	LX
253	- " -	6	22/26-24	SR	LX
254	- " -	4	13/27-24	EK	LX
255	- " -	3	15/27-24	SR	LX
256	- " -	14	18/27-24	EK	LX
257	- " -	16	20/27-24	SR	LX
258	- " -	17	21/27-24	SR	LX
259	- " -	19	23/27-24	SR	LX
260	- " -	20	24/27-24	SR	LX
261	- " -	21	25/27-24	WS	LX
262	- " -	23	27/27-24	SR	LX
263	- " -	24	28/27-24	SR	LX
264	- " -	26	30/27-24	SR	LX
265	- " -	2	31/27-24	EK	LX
266	CIEMINO	5	32/27-24	EK,SR	LX,LX
268	- " -	2	36/27-24	EK	LX
269	- " -	1	33/27-24	EK	LX
270	- " -	4	34/27-24	WS	LX
271	KRAGI	3	41/27-24	EK	LX
272	- " -	5	43/27-24	WS,SR	LX,LX
273	- " -	9	47/27-24	WS	LX
274	- " -	10	48/27-24	M,WS	O,LX
275	- " -	1	49/27-24	EK	LX
276	- " -	11	50/27-24	WS	LX
277	- " -	12	51/27-24	EK	LX
278	- " -	13	52/27-24	SR	LX
279	- " -	15	54/27-24	SR	LX
280	- " -	16	55/27-24	SR	LX
281	- " -	17	56/27-24	WS,SR	LX,LX
283	- " -	19	58/27-24	EK,R	LX,O
284	- " -	21	60/27-24	SR	LX
286	- " -	24	64/27-24	SR	LX
287	JELONEK	1	22/27-25	EK	LX
288	- " -	16	21/27-25	SR	LX
289	- " -	15	20/27-25	SR	LX
290	- " -	14	19/27-25	SR	LX

291	- " -	2	18/27-25	EK,SR	LX,LX
292	- " -	12	16/27-25	SR	LX
293	- " -	3	7/27-25	EK	LX
294	- " -	6	10/27-25	STAR	LX
295	- " -	5	9/27-25	SR	LX
296	PLYTNICA	3	42/27-25	WS,SR	LX,LX
297	- " -	2	41/27-25	EK	LX
298	- " -	1	40/28-25	WS	LX
299	STARE BORNE	13	21/28-24	SR	LX
300	- " -	25	42/28-24	SR	LX
301	- " -	26	43/28-24	STAR	LX
302	- " -	27	44/28-24	SR	LX
303	- " -	37	1/28-25	SR	LX
304	PRZEŁĘG	24	25/28-25	SR	LX
305	- " -	22	23/28-25	SR	LX
306	- " -	21	22/28-25	SR	LX
307	- " -	7	8/28-25	KŁŻ,SR	LX,LX
308	- " -	8	9/28-25	SR	O
309	- " -	9	10/28-25	EK	LX
310	- " -	19	20/28-25	EK	O
311	- " -	20	21/28-25	SR	O
312	- " -	18	19/28-25	SR	LX
313	- " -	16	17/28-25	SR	X
314	- " -	15	16/28-25	SR	LX
315	PLYTNICA-GORECKO	7	3/29-25	WS/SR	LX
316	- " -	12	8/29-25	SR	LX
317	- " -	14	10/29-25	WS/SR	LX
318	- " -	17	17/29-25	WS/SR,SR	LX,LX
319	- " -	18	18/29-25	WS/SR	LX

Charakterystyka zagrożeń środowiska kulturowego

Ochrona zabytków położonych we wsiach i założeniach ruralistycznych zwartych i rozproszonych oraz towarzyszącej im zieleni zabytkowej – parków, cmentarzy i obsadzeń dróg, stała się obecnie jedną z najtrudniejszych dziedzin konserwatorskich.

Czynniki, które decydują o możliwościach przetrwania większości zabudowy wiejskiej mają zdecydowanie negatywny charakter. Podstawowym zagrożeniem jest niedostosowanie istniejącego zasobu do dzisiejszych wzorców kulturowych i cywilizacyjno-technicznych. Brak jest ekonomicznego i funkcjonalnego uzasadnienia do eksploatacji wielu obiektów gospodarczych i produkcyjnych. Brak też środków u właścicieli na remonty generalne, a nawet bieżące, co przy niedostatku lokalnych warsztatów rzemieślniczych, znających tradycyjne technologie budowlane utrudnia możliwie tanie utrzymanie budynków. Zagrożeniem jest ekspansywna reklama nowoczesnych materiałów i detalu budowlanego, którego użycie dewaloryzuje skromne i jednorodne kompozycje zabudowy oraz może prowadzić do pogorszenia stanu technicznego obiektów. Brak wiedzy i wrażliwości wśród elit wiejskich, radnych gminnych, nauczycieli, agronomów i mieszkańców z cenzusem wiedzy fachowej powoduje działania zbędne lub wręcz szkodliwe.

Do czynników bezpośrednio zagrażających estetyce zabudowy należą współczesne metody modernizacji i adaptacji polegające na:

- powiększaniu i wymianie okien oraz powiększaniu wrót i wymiana ich stolarki z naruszeniem zasad pierwotnych podziałów i kompozycji na elewacji
- ocieplaniu budynków i związaną z tym likwidacją wystroju ceglanego i tynkowego, a w przypadku konstrukcji szkieletowej przyspieszanie jej destrukcji biologicznej
- wymianie pokryć dachowych i upraszczaniu geometrii dachów
- adaptacjach zabudowy gospodarczej, bez profesjonalnych opracowań projektowych
- fragmentarycznym tynkowaniu i malowaniu elewacji
- montażu anten satelitarnych na eksponowanych elewacjach
- likwidacji tradycyjnych (drewnianych, murowanych i kamiennych) ogrodzeń i płotów na rzecz betonowych prefabrykatów czy systemowych rozwiązań metalowych
- likwidacji brukowanych nawierzchni podwórzy i pokrywaniu ich betonem lub „polbrukiem”
- dostawianie różnych dobudówek, garaży i wiat.

Zagrożone są zespoły zabytkowej zieleni. Dla licznych jeszcze obsadzeń dróg nadal zagrożeniem mogą być metody ich modernizacji, choć jako podstawowe zagrożenie należy wskazać brak regularnej pielęgnacji i planowego uzupełniania ubytków.

Wszystkie parki są zaniedbane i pozostawione własnemu losowi, dziczeją zatracając pierwotny charakter mający tworzyć w naturalnym krajobrazie tło kolorystyczne i oparcie przestrzenne dla terenów osadniczych.

Podobnie cmentarze zabytkowe, na terenie całej gminy są w bardzo złym stanie, tylko nieliczne z nich posiadają fragmentarycznie zachowane ogrodzenia, a obsadzenia wzdłuż ich granic, z powodu braku jakiegokolwiek pielęgnacji rozrosły się i rzadko pozostają czytelne. Nieliczne obiekty architektoniczne oraz krzyże, nagrobki i mogiły czy dość powszechnie występujące pomniki ofiar I wojny światowej są zdewastowane, rozgrabione, a czytelność układu kompozycyjnego całości praktycznie nie jest już nigdzie czytelna. Miejsca te nie są również w żaden sposób opisane, drogi do nich prowadzące są zarośnięte, nieczytelne w terenie lub zgoła niedostępne publicznie.

Zagrożeniem dla walorów komponowanej zieleni mogą być również nieprofesjonalnie prowadzone nasadzenia, z naruszeniem warunku utrzymywania składu gatunkowego przy uzupełnianiu ubytków oraz stosowania nasadzeń np. z egzotycznych drzew ozdobnych lub szpilkowych w miejscach, na terenach, i w rejonie obiektów architektonicznych, gdzie może dojść do unieczystnienia pierwotnej, zamierzonej kompozycji projektowej.

Zagrożeniem dla krajobrazu są:

- wtórne podziały dawnych terenów rolnych
- zmiana sposobu użytkowania terenów (intensywna gospodarka rybną)
- powstawanie zabudowy jednorodzinnej wg bardzo zróżnicowanych projektów na zbyt małych działkach, bez stosowania komponowanej zieleni, mogącej ograniczać negatywne ekspozowanie nowych i „nowoczesnych” form architektonicznych,
- powstawanie osiedli bez projektów urbanistycznych, pozbawionych kompozycji i odpowiednich przestrzeni publicznych,
- znaczna liczba różnych obiektów tymczasowych: kiosków, pawilonów, garaży, magazynów i wiat,
- stosowanie i utrzymywanie prymitywnych rozwiązań inżynierskich w postaci napowietrznych linii ciepłociągów oraz wznoszenie w sąsiedztwie zabudowy wież telekomunikacyjnych
- nieprzemysłane krajobrazowo lokalizowanie farm elektrowni wiatrowych.

Zagrożenie środowiska archeologicznego.

Ochrona zabytków, w tym archeologicznych stała się obecnie jedną z najtrudniejszych dziedzin konserwatorskich. Czynniki, które decydują o możliwości przetworzenia większości stanowisk archeologicznych mają zdecydowanie negatywny charakter. Zagrożeniem dzisiaj jest brak właściwych wzorców kulturowych i technicznych. Brak jest ekonomicznego i funkcjonalnego uzasadnienia do ochrony stanowisk archeologicznych. Zagrożeniem nawet jest także nachalna reklama turystyczna, materiałów agrotechnicznych czy materiałów budowlanych. Brak wiedzy i wrażliwości wśród elit tak wiejskich jak i miejskich, nauczycieli, agronomów, księży i mieszkańców z cenzusem wiedzy fachowej powoduje działania albo zbędne, albo wręcz szkodliwe w stosunku do prawidłowej ochrony zabytków archeologicznych. Rozwijający się ośrodek gminny w Bornem Sulinowie wpływa na krajobraz i warunki życia mieszkańców gminy, wpływa także na możliwości zachowania stanowisk archeologicznych.

Niewątpliwie istotnymi warunkami dla dotychczasowego poznania ale i zachowania stanowisk archeologicznych była „funkcja” większości obszarów gminy jaką dotychczas była niedostępność tych terenów. Obszar wojskowo chroniony przez Armię Sowiecką był w pewien sposób bez odpowiednich perspektyw rozwojowych.

Zmiana w zakresie gospodarowania terenów gminy nie wpływa właściwie na proces zachowania, a w zasadzie braku niszczenia stanowisk archeologicznych. W coraz większym stopniu zagrożenie

niem dla krajobrazu archeologicznego są dokonywane obecnie wtórne podziały terenów rolnych, a także przede wszystkim powstawanie nowej wiejskiej zabudowy. Właściciele i nowi użytkownicy stosują w przypadku obszarów rolniczych bardzo ciężki sprzęt na dużych obszarach, co niekorzystnie wpływa na stan zachowania stanowisk. Powstawanie hal produkcyjnych, parkingów, boisk itp. powodują niesamowite zniszczenia wśród stanowisk archeologicznych. Nieco inaczej wygląda sytuacja na obszarach zalesionych. Tutaj, w przypadku kiedy dokonano go przed wielu laty, stan ten wpływa raczej korzystnie na zachowanie (właśnie ze względu na zalesienie nieznanych) stanowisk archeologicznych. Prowadzona rekultywacja terenów także może źle wpływać na ochronę stanowisk archeologicznych.

Niezwykle rozwojowa gmina Borne Sulinowo z racji prowadzonych działań inwestycyjnych może niekorzystnie wpływać na zachowanie swojego zasobu archeologicznego. Gmina jest gminą nową, mającą dużą ilość atrakcyjnych jezior i lasów co wskazuje, że może stać się dużym ośrodkiem turystycznym.

Biorąc pod uwagę intensywność osadniczą na obszarze gminy począwszy od okresu schyłkowego paleolitu aż po czasy intensyfikacji wczesnośredniowiecznego i średniowiecznego osadnictwa należy w sposób szczególny podejść do problematyki ochrony stanowisk archeologicznych gminy.

4. Szczegółowy opis stanu zagospodarowania

4.1 Zagospodarowanie terenów

4.1.1 Strefa miejska Bornego Sulinowa

Miasto Borne Sulinowo posiada atrakcyjne położenie nad jeziorem Pile. Położone jest w odległości ok. 18 km na zachód od Szczecinka, ok. 21 km na wschód od Czaplinka i ok. 35 km na płn. od Wącza – stanowi siedzibę gminy miejsko-wiejskiej.

Miasto połączone jest od wschodu drogą powiatową DP-17654 poprzez wieś Krągi z drogą krajową DK-20 Czaplinek-Szczecinek. Od południa miasto połączone jest drogą powiatową DP651 z Nadarzycami. W kierunku zachodnim miasto połączone jest drogą powiatową ze wsią Liskowo i dalej w Łubowie łączy się z drogą krajową.

Od strony Łubowa dochodzi linia kolejowa długości ok. 9,5 km, obecnie nieczynna.

Miasto powstało na bazie miasta militarnego zbudowanego w latach 1934-36 i taką funkcję pełniło do 1992 roku. Od 1945 r. stanowiło bazę wojsk radzieckich. W ostatnim okresie stacjonowała tutaj VI Gwardyjska Dywizja Witebsko-Nowogrodzka oraz brygada raketowa.

W sensie przestrzennym posiada zdyscyplinowany układ wynikający z funkcji, które pełniło. W okresie powojennym, szczególnie w latach 80-tych, powstało szereg obiektów udługowych oraz zabudowy technicznej.

Od 1993 roku miasto podlega ciągłemu procesowi rewitalizacji i modernizacji. Powstaje na bazie byłych obiektów socjalnych szereg instytucji publicznych, administracji gospodarczej i usług socjalnych (usługi handlu, kultury, oświaty, zdrowia itp.). Byłe obiekty koszarowe i mieszkalne zostały przekształcone na funkcje mieszkaniowe, procesy adaptacyjne są kontynuowane. W układzie funkcji wykształcił się zespół usługowy oraz ulica o charakterze handlowym.

Rozwój funkcji produkcyjno-usługowych realizowany jest w byłych obiektach magazynowo-warsztatowych.

Proces przekształceń jest kontynuowany. Miasto posiada szereg rezerw o charakterze wewnętrznym w postaci dalszego przystosowania niezagospodarowanych obiektów oraz w postaci wewnętrznych rezerw terenowych. Podstawowy układ struktury funkcjonalnej w podziale na funkcje mieszkaniowe, produkcyjne i usługowe uznać należy za prawidłowy należy go utrzymać z pewnymi modyfikacjami.

Stopień wyposażenia w infrastrukturę uznać należy za poprawny.

4.1.2 Obszar centralny gminy

Obszar centralny gminy obejmuje środkową część terenu o średniej szerokości około 5-6 km rozciągający się wzdłuż głównych traktów komunikacyjnych, tj. drogi krajowej DK-20 i linii kolejowej o znaczeniu państwowym Szczecinek-Czaplnek-Drawsko. Atrakcyjny geograficznie, z dużą ilością jezior, w tym z największym jeziorem Pile o powierzchni ponad 1000 ha.

Obszar koncentruje ponad 80% potencjału demograficznego gminy i przeważający potencjał gospodarczy, jest relatywnie najlepiej wyposażonym obszarem w sieć usług sfery społecznej.

Atrakcyjność geograficzna obszaru spowodowała znaczne ożywienie w zagospodarowaniu turystycznym. Zjawisko powyższe intensyfikuje się, powstają problemy niekontrolowanej ekspansji zagospodarowania w wyniku indywidualnego obrotu ziemią. Problem opanowania zjawiska jest jednym z głównych działań koordynacyjnych.

Na stan zagospodarowania gminy w tej części obszaru składają się pod względem:

- **administracyjnym** następujące sołectwa: Łubowo, Nobliny, Liszkowo, Piława, Silnowo, Łączno, Ciemino, Śmiadowo, Jeleń, Krągi, Borne Sulinowo;
- **sieci osadniczej**
 - największy ośrodek gminy – miasto Borne Sulinowo (omówione oddzielnie),
 - Łubowo – drugi co do wielkości ośrodek wiejski (około 1200 M), relatywnie dobrze wyposażony w usługi z możliwościami rozwoju wielofunkcyjnego, w tym rozwoju turystyki. Ośrodek o korzystnym położeniu względem głównego układu komunikacyjnego (drogi, kolej);
 - Silnowo – dawny ośrodek wiejski (była siedziba władz gminnych) o podstawowym zakresie wyposażenia w usługi. Analogiczne do w/w położenie w układzie komunikacji. Duże możliwości rozwojowe jako ośrodka wielofunkcyjnego wraz z możliwością intensywnego rozwoju zagospodarowania turystycznego wzdłuż północnych wybrzeży jeziora Pile;
 - Jeleń – stanowi wraz z pozostałymi miejscowościami sołectwa niemal zwarty układ. Charakteryzuje go znaczny stopień zainwestowania turystycznego. Dobre powiązania komunikacyjne (droga DK 20) z mankamentami przebiegu trasy przez tereny zabudowane przy braku racjonalnych rozwiązań docelowych z uwagi na złożony układ geograficzny. Możliwość rozwoju wielofunkcyjnego przy utrzymaniu zagospodarowania turystycznego;
 - Nobliny – nieduża miejscowość położona obrzeżnie w strefie centralnej o charakterze rolniczym z wyraźnie zaznaczającymi się tendencjami zagospodarowania turystycznego;
 - Liszkowo – relatywnie duża wieś o liniowym układzie, rozciągnięta na tarasie górnym wzdłuż rzeki Pilawy. Charakter rolniczy, możliwości rozwoju wielofunkcyjnego oraz funkcji turystycznych. Dobre połączenie drogami powiatowymi z Łubowem i Bornem Sulinowem;
 - Piława – wieś średniej wielkości w układzie gminy, o typowym charakterze wsi letniskowej. Atrakcyjne położenie nad jeziorem Pile. Rozwijające się intensywnie zagospodarowanie turystyczne. Dalsze duże możliwości rozwojowe w zakresie turystycznym i paraturystycznym.
Druga miejscowość sołectwa Międzylesie – o bardzo atrakcyjnym położeniu i ograniczonych możliwościach rozwojowych jako wieś letniskowa;
 - Łączno – wieś o niewielkiej liczbie ludności i charakterze rolniczym z zaznaczającymi się funkcjami turystycznymi;
 - Ciemino – mała wieś letniskowa o bardzo atrakcyjnym położeniu i ograniczonych możliwościach rozwojowych za wyjątkiem oddalonego od miejscowości obszaru o aktualnie wdrażanym programie zagospodarowania turystycznego.

4.1.3 Obszary północne gminy

Obejmują atrakcyjne tereny wchodzące w skład Drawskiego Parku Krajobrazowego (w części zachodniej obszaru) oraz rozległe tereny leśne w środkowej i wschodniej części, ze znaczącym udziałem terenów rolnych na osi Uniemino-Juchowo-Radacz.

Obszar w stopniu dostatecznym obsługiwany komunikacyjnie siecią dróg powiatowych, północne rejonu dobrze skomunikowane ze Szczecinkiem przy wykorzystaniu połączeń z drogą wojewódzką. Obszar atrakcyjny geograficznie z występowaniem rzadkiej sieci osadniczej rozmieszczonej w środkowej i wschodniej części strefy.

Na stan zagospodarowania tej części strefy składają się pod względem:

- **administracyjnym** następujące sołectwa: Komorze, Rakowo, Uniemino, Kiełpino, Dąbie, Juchowo, Kucharowo, Radacz,

- **sieci osadniczej:**
 - Komorze – mała wieś o funkcji turystycznej i bardzo atrakcyjnym położeniu. Ograniczone możliwości rozwojowe z uwagi na uwarunkowania naturalne w samej miejscowości i formalne w obszarze sołectwa (Drawski park Krajobrazowy). Charakterystyczne dla obszaru funkcje ochronne. Możliwości rozwoju turystyki w zakresie obsługi ruchu turystycznego;
 - Rakowo – wieś średniej wielkości, rolnicza, z wyraźnie rozwijającą się funkcją turystyczną. Możliwości rozwoju wielofunkcyjnego i funkcji turystycznych. Stosunkowo dobrze powiązana z drogą wojewódzką i krajową;
 - Uniemino – wieś średniej wielkości, typowo rolnicza o możliwościach rozwojowych, w tym rozwój turystyki ekstensywnej w miejscowości Okole (wieś o charakterze atrakcyjnie położonej enklawy w terenach leśnych). powiązania komunikacyjne średnie za pomocą dróg powiatowych;
 - Kiełpino – wieś średniej wielkości w północnej części strefy wraz z przysiółkami i zabudową rozproszoną. Możliwości rozwojowe. Powiązanie z układem drogi powiatowej bezpośrednio, z drogą wojewódzka pośrednio;
 - Dąbie – wieś średniej wielkości, były ośrodek rolnictwa uspołecznionego jako dominującej funkcji. Możliwości rozwojowe w istniejącej strukturze. Stosunkowo dobre powiązanie komunikacyjne za pomocą drogi powiatowej;
 - Juchowo – jedna z większych miejscowości gminy i strefy północnej. Wieś o zróżnicowanej strukturze rolnictwa. Zwarty, liniowy układ zabudowy, podstawowe wyposażenie w usługi. Możliwości rozwoju wielofunkcyjnego, w tym rozwoju turystyki. Stosunkowo dobre powiązanie drogami powiatowymi;
 - Kucharowo – mała wieś rolnicza o peryferyjnym położeniu w strefie wraz z należącymi do sołectwa miejscowościami. Możliwości rozwoju wielofunkcyjnego i rozwoju agroturystyki. Połączenia komunikacyjne ze środkową częścią gminy oraz Szczecinkiem (Trzesieka) za pomocą dróg powiatowych;
 - Radacz – relatywnie duża wieś o dawnej strukturze rolnictwa uspołecznionego. Podstawowy zakres wyposażenia w usługi. Możliwości rozwoju wielofunkcyjnego i rozwoju turystyki (jezioro Radacz), dobre powiązanie ze Szczecinkiem (DW 172).

4.1.4 Obszary południowe gminy

Obejmują rozległy obszar, na który składają się: prawobrzeżny obszar leśny górnego biegu Piławy z enklawami osadniczymi oraz lewobrzeżny obszar górnego biegu Piławy stanowiący do 1992 roku obszar poligonu wojskowego.

Obszar pozbawiony struktur osadniczych za wyjątkiem obrzeżnie zlokalizowanej od południa miejscowości Kłomino (Gródek) o charakterze militarnym. Obszar intensywnej gospodarki leśnej i zalesień byłych terenów poligonu. Na obszarze występują w sąsiedztwie drogi powiatowej i rzeki Piławy oraz w sąsiedztwie jeziora Przełęg obiekty ALP oraz w rejonie tzw. „zalewów nadarzyckich” obiekty sezonowe – turystyczne.

Obszar obsługują dwie drogi powiatowe. Podstawowe znaczenie posiada droga powiatowa na kierunku Borne Sulinowo – Nadarzyce, równoległa do niej droga powiatowa na kierunku Borne Sulinowo – Kłomino z uwagi na jej gruntowy charakter na znaczącym odcinku posiada charakter uzupełniający.

Kłomino (Gródek) – miejscowość o charakterze militarnym. Regularny układ. Niewykorzystana od opuszczenia przez JAR, za wyjątkiem małego fragmentu zabudowy będącej własnością ALP. Zainwestowanie ulega procesowi dekapitalizacji. Skala problemu zagospodarowania miejscowości przeraża możliwości władz samorządowych przy braku wsparcia zewnętrznego.

4.2 Wyposażenie w infrastrukturę społeczną

Oświata i wychowanie

Przedszkola

W 1999 roku wychowaniem przedszkolnym objętych było 231 dzieci w 6 placówkach (1 przedszkole w Bornem Sulinowie – 127 dzieci i 5 oddziałów przy szkołach podstawowych). Dziećmi opiekowało się 19 nauczycieli. W roku 2004 wychowaniem przedszkolnym w gminie Borne Sulinowo objętych było 189 dzieci w 5 placówkach. W roku 2009/2010 wychowaniem przedszkolnym w gminie Borne Sulinowo objętych było 115 dzieci w 3 placówkach. W roku 2013/2014 wychowaniem przedszkolnym w gminie Borne Sulinowo objętych było 231 dzieci w 6 placówkach wychowania przedszkolnego (w tym w 2 przedszkolach było 101 dzieci).

Rok	Placówki	Nauczyciele	Oddziały	Dzieci ogółem	Liczba dzieci na 1 nauczyciela
1995	6	12	10	204	17
1999	6	19	12	231	12

Źródło: dane US w Koszalinie

Szkoły podstawowe

Na terenie miasta i gminy w roku szkolnym 2013/2014 funkcjonowały 4 szkoły podstawowe w następujących miejscowościach: Bornem Sulinowie, Jeleniu i Juchowie. W Łubowie jest szkoła podstawowa i gimnazjum. Uczęszczało do nich 545 uczniów.

W 1999 roku w szkołach podstawowych uczyło się 1063 uczniów. Zmiany w zakresie szkolnictwa przedstawiono w poniższej tabeli.

Rok	Szkoły	Pomieszczenia	Nauczyciele	Oddziały	Uczniowie	Liczba uczniów na		
						1 oddział	1 nauczyciela	1 pomieszczenie
1997	5	61	75	58	1177	20,3	15,7	19,3
1998	5	b.d.	b.d.	b.d.	1217	21,0	15,2	19,0
1999	5	56	76	52	1063	20,4	14,0	19,0

Źródło: dane US w Koszalinie

Sytuacja w poszczególnych szkołach

Szkoła podstawowa	Pomieszczenia	Nauczyciele
Borne Sulinowo	13	21
Łubowo	16	24
Juchowo	12	12
Silnowo	8	11
Jeleń	7	10

Szkolnictwo ponadpodstawowe

W roku szkolnym 2013/2014 na terenie gminy funkcjonowały 2 gimnazja. W Łubowie i gimnazjum oraz liceum w Bornem Sulinowie w których uczyło się 299 uczniów.

Ochrona zdrowia

Na terenie miasta i gminy znajdują się 3 placówki ambulatoryjnej opieki zdrowotnej. Są to:

- Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Bornem Sulinowie,
- ośrodek zdrowia w Silnowie,
- ośrodek zdrowia w Łubowie.

Na 1 zakład ambulatoryjnej opieki zdrowotnej przypadało w 2015 r. 3258 mieszkańców.

Na terenie miasta i gminy funkcjonują 3 apteki i jeden punkt apteczny – w 2015 r. przypadało 2444 mieszkańców na 1 aptekę.

Ludność miasta i gminy Borne Sulinowo korzysta ze szpitala ZOZ w Szczecinku.

Kultura

W zakresie kultury swoje zadania wypełnia Centrum Kultury i Rekreacji oraz Biblioteka Publiczna (która ma swoje trzy filie: w Łubowie, Radaczu i Silnowie) w których funkcjonują następujące sekcje: aerobiku, stretchingu, taneczna, klub literacki, koło plastyczne, koło szachisty, klub brydżysty oraz klub taekwondo. Na terenie gminy działają także inne kluby sportowe: piłkarskie, żeglarskie, wędkarskie, lotnictwa turystycznego, tenisa stołowego, siatkówki, aikido i MMA.

Na terenie gminy działają następujące świetlice wiejskie – Dąbiu, Jeleniu, Juchowie, Krągach, Liszkowie, Łubowie, Noblinach, Pilawie, Radaczu, Rakowie i Śmiadowie oraz trzy zespoły folklorystyczne – „Borneńskie Wrzosy”, „Jarzębiny” z Jelenia i „Stokrotki” z Juchowa oraz zespół muzyczny „Borneńskie Podlotki”.

4.3 Komunikacja

4.3.1 Infrastruktura drogowa

Podstawowy układ sieci drogowej w gminie stanowią: droga krajowa, droga wojewódzka i drogi powiatowe. Układ powyższy w zasadzie w stopniu zadowalającym zabezpiecza potrzeby gminy (jako sieć), łączy praktycznie wszystkie miejscowości gminy z ośrodkiem nadrzędnym – miastem Borne Sulinowo w sposób bezpośredni lub pośredni, co wynika z uwarunkowań naturalnych w postaci połączeń omijających jezioro Pile.

Droga Krajowa – DK-20, tj. droga główna – klasa G jest podstawową drogą układu gminnego. Niezależnie od powyższego jest ważną drogą turystyczną o znaczeniu ponadregionalnym (tzw. szlak kołowy tysiąca jezior) w związku, z czym podlegać będzie procesom modernizacyjnym, które zakładają utrzymanie geometrii przebiegu trasy, modernizacji technicznej i korekt skrzyżowań, węzłów itd.

Za najistotniejszy przebieg w terenie zainwestowanym uznać należy odcinek Przyjezierze – Jeleń oraz ewentualna korekta w rejonie Krągów.

Przebieg drogi na terenie gminy wynosi 30,3 km. Stan techniczny drogi – średni.

Dla zabezpieczenia potrzeb obsługi ruchu turystycznego zakłada się budowę parkingów zorganizowanych z podstawowym standardem wyposażenia w rejonach:

- Jeziora Pile (modernizacja istniejącego),
- Śmiadowa,
- Przyjezierza

Droga wojewódzka DW-172 posiada północny obrzeżny przebieg względem obszaru gminy i stanowi wygodne połączenie północnych obszarów gminy ze Szczecinkiem.

Drogi powiatowe o zróżnicowanych parametrach technicznych, w tym zróżnicowanych szerokościach dróg zabezpieczają niezbędne połączenia miejscowości z ośrodkiem stołecznym z zastrzeżeniami określonymi na wstępie.

W bilansie długości dróg powiatowych należy wyróżnić:

- drogi powiatowe stanowiące ulice miejskie leżące w ciągach dróg powiatowych,
- drogi powiatowe stanowiące ulice miejskie nie leżące w ciągach dróg powiatowych,
- drogi powiatowe pozamiejskie.

W pierwszej grupie dróg (1) na terenie miasta przypada 11.434 m dróg o nawierzchni twardej stanowiących ulice.

W drugiej grupie dróg (2) na terenie miasta przypada 1.491 m dróg o nawierzchni twardej.

Trzecią, podstawową grupę dróg powiatowych stanowią następujące drogi pozamiejskie:

Lp.	Nr drogi (DP)	Nazwa drogi	Długość w m			Średnia szerokość w m
			ogółem	twardej	gruntowej	
1.	17 356	od drogi DW-172 – Rakowo	3760	3760	0	5
2.	17 624	Wierzchowo – Kusowo – Jeziorki – Silnowo	11330	11330	0	5
		Łącznik	400	400	0	4
3.	17 640	Polne – Rakowo – Lubowo	9050	9050	0	4
4.	17 641	Gąski – Piława	3970	3970	0	2,5
5.	17 642	Okole – Silnowo	7700	5405	2295	3
6.	17 644	Ostropole – Dąbie – Kłosówko	7763	7763	0	4
7.	17 645	Obrąb – Radacz – droga DW-172	5955	5955	0	3,5
8.	17 646	Juchowo – Mosina – Trzesieka	5905	5905	0	3,5
9.	17 647	Silnowo – Jeleń	6867	6867	0	3,5
10.	17 649	Lubowo – Czarne Małe	2300	2300	0	3
11.	17 650	Lubowo – Ostroróg	3645	3645	0	5
12.	17 651	Lubowo – Liszkowo – Starowice gr. woj. (Nadarzyce)	19663	17404	2259	4
13.	17 652	Piława – Silnowo	3150	3150	0	3,5
14.	17 653	Silnowo – Dąbrowica – Krągi	7590	4870	2720	3,6
15.	17 654	Krągi – Borne Sulinowo	2050	2050	0	6
		Łącznik	154	154	0	6
16.	17 655	Przyjezierze – Jelonek	1994	1994	0	3
17.	17 663	Borne Sulinowo - do dr. nr 17651 (Starowice)	3410	3410	0	5
		Łącznik	51	51	0	5
18.	17 664	Liszkowo – Borne Sulinowo	3563	3563	0	6
19.	17 665	Borne Sulinowo – Kłomino – do dr. DP-29126	11883	11883	0	5
Razem drogi powiatowe zamiejskie			122153	114879	7274	

Stan techniczny dróg zróżnicowany, przeważa przeciętny lub niezadowolający, szczególnie w przypadku dróg nieutwardzonych.

Za ważne ze względu na zapewnienie dostępności do atrakcyjnej turystycznie strefy jeziora Pile należy wykonanie odcinka drogi nr 17653 Dąbrowica – Krągi oraz doprowadzenie do odpowiednich parametrów szerokości dróg (5,0 m) pozostałych w centralnej strefie gminy.

Wydaje się za racjonalne utrzymanie niektórych szerokości dróg istniejących, szczególnie tam, gdzie zakładany jest niewielki ruch związany z obsługą wsi letniskowych (o ograniczonej pojemności) oraz obszarów ekstensywnego rozwoju turystyki.

4.3.2 Koleje

Przez teren gminy przebiega 1 linia kolejowa o znaczeniu regionalnym relacji (Szczecin) – Runowo Pomorskie – Szczecinek – (Chojnice) ze stacjami w Łubowie i Silnowie oraz przystankiem Jelenino o niewielkim ruchu pasażerskim (4 pary pociągów na dobę) oraz nieco większym towarowym. Odgałęzienie z Łubowa do Bornego Sulinowa aktualnie nie użytkowane.

4.4 Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

4.4.1 Zaopatrzenie w wodę

Na terenie Gminy Borne Sulinowo znajdują się z ujęcia wody zlokalizowane w Bornem Sulinowie, Łubowie i Silnowie. W celu zapewnienia odpowiedniego ciśnienia wody w sieci wodociągowej w rejonie Bornego Sulinowa zlokalizowane są dwie stacje podnoszenia ciśnienia, w miejscowościach Uniemino oraz Kłósówko. Dla ujęć w miejscowościach: Dąbrowica, Kucharowo, Nobliny, Liszkowo, Międzyzlesie, Rakowo, Piława, Łączno, Śmiadowo, Uniemino, Radacz, Kiełpino, Dąbie i Krągi, Starosta Szczecinecki wydał decyzje na likwidację urządzeń wodnych.

Dla ujęcia wody w Bornem Sulinowie obowiązuje decyzja Starosty Szczecineckiego z dnia 21 grudnia 2011 r. wydana na 20 lat, w której określono wielkość poboru wód w ilości 934,56 m³/dobę. Ujęcie zaopatrza miejscowości: Ciemino, Krągi, Łączno, Śmiadowo, Dąbrowice, Przyjezierze, Jeleń i Jelonek.

Długość sieci wodociągowej na koniec 2014 r. wynosiła 155 740 mb a przyłączy wodociągowych było 12 531.

4.4.2 Odprowadzenie i unieszkodliwianie ścieków

Oczyszczalnia ścieków znajduje się przy ul. Bolesława Chrobrego w Bornem Sulinowie, posiada pozwolenie wodno prawne obowiązujące do dnia 15 lutego 2021r. Oczyszczalnia została zaprojektowana na 1400 m³/d. Odbiornikiem ścieków oczyszczonych jest rów melioracyjny a następnie jezioro Pile.

Miejscowości: Ciemino, Dąbie, Dąbrowica, Jeleń, Jelonek, Juchowo, Kiełpino, Komorze, Krągi, Kucharowo, Liszkowo, Łączno, Łubowo, Międzyzlesie, Nobliny, Okole, Piława, Przyjezierze, Radacz, Rakowo, Silnowo, Strzeszyn, Śmiadowo i Uniemino wyposażone są w sieć kanalizacji sanitarnej.

Długość sieci kanalizacji sanitarnej na koniec 2014 r. wynosiła 140 463 mb a przyłączy kanalizacyjnych było 7 115.

4.4.3 Zaopatrzenie w ciepło

Po przejściu miasta przez władze polskie Borne Sulinowo posiadało kilkadziesiąt kotłowni. W chwili obecnej miasto obsługują dwie kotłownie dostarczające ciepło na cele grzewcze i do przygotowania ciepłej wody. Jedna nowa kotłownia opalana olejem położona jest w centrum miasta. Wydajność kotłowni wynosi 6,6 MW. Druga kotłownia opalana miałem położona jest w północno-

zachodniej części miasta. Wydajność tej kotłowni wynosi 7,4 MW. Łączna Długość sieci ciepłej wynosi 7,5 km.

Kiedyś istniały kotłownie, które obsługiwały bloki PGR. Kotłownie te zostały polikwidowane, została tylko jedna, która ogrzewa część bloków we wsi Radacz.

4.4.4 Zaopatrzenie w gaz

Przez teren gminy w chwili obecnej nie przechodzi żaden gazociąg wysokiego ciśnienia. Mieszkańcy nielicznie korzystają z gazu bezprzewodowego. Od granic północno-wschodnich gminy w odległości ca 4 km przechodzi gazociąg wysokiego ciśnienia 250 mm. Stanowi on potencjalne źródło zaopatrzenia gminy w gaz.

4.4.5 Usuwanie nieczystości stałych i płynnych

[Usuwanie nieczystości następuje na podstawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Borne Sulinowo.](#)

4.4.6 Energetyka elektryczna

Gmina Borne Sulinowo zakresie dostawy energii elektrycznej obsługiwana jest przez Koncern Energetyczny ENERGA S.A. Oddział w Koszalinie. Zaopatrzenie w sensie technicznym odbywa się za pomocą sieci przesyłowej 110 kV i lokalnej stacji GPZ 110/15 kV (sprzężonej z GPZ 110/15 kV Szczecinek MarceLin i GPZ 110/15 kV Drawsko Pomorskie).

Układ zasilania głównego posiada dwustronny charakter z automatyką samoczynnego załączenia zasilania rezerwowego.

W GPZ zainstalowane są 2 transformatory umożliwiające zasilanie rezerwowe odbiorców bez ograniczania poboru mocy i energii w przypadku uszkodzenia (awarii) jednego z transformatorów.

Pod względem mocy zainstalowanej istnieje znaczna rezerwa mocy umożliwiająca zwiększenie zapotrzebowania mocy bez konieczności rozbudowy układu zasilania WN.

Wyraźnie malejąca tendencja awaryjności sieci świadczy o zadowalającym stanie technicznym urządzeń zasilających i poprawie ciągłości dostaw energii.

Zasilanie bezpośrednie odbiorców energii odbywa się za pomocą linii średniego i niskiego napięcia (15 kV i 0,4 kV).

Na charakterystykę techniczną i ilościową urządzeń zaopatrzenia w gminie składają się:

- GPZ 110/15kV – w Silnowie o mocy zainstalowanej 20 MVA,
- 14 km linii wysokiego napięcia 110 kV,
- 175 km linii średniego napięcia 15 kV napowietrznych i 34 km linii kablowych,
- 87 km linii niskiego napięcia napowietrznych i prawie 80 km (79,930) linii kablowych,
- 48 szt. stacji 15/0,4 kV kubaturowych o łącznej mocy zainstalowanej 11,740 MVA i 69 stacji słupowych o łącznej mocy zainstalowanej 11,740 MVA.

Średnia wielkość transformatorów zainstalowanych w stacjach wynosi 152 kV i odpowiednio w stacjach kubaturowych 245 kV i słupowych 87 kV.

4.4.7 Telekomunikacja

Łączność przewodowa zapewnia na obszarze całej gminy połączenia w ruchu automatycznym. W roku 2001 istniało 1766 łącz telefonicznych, z czego 1353 w mieście. Nasycenie łączami jest więc bardzo zróżnicowane i wynosi w mieście 398 łącz na 1000 mieszkańców, natomiast na terenach wiejskich tylko 77 łącz na 1000 mieszkańców. Automatyczna centrala znajduje się w Urzędzie Poczto-

Telefonicznym w Bornem Sulinowie. Na terenach wiejskich sieć telefoniczna jest głównie napowietrzna.

W Bornem Sulinowie zlokalizowana są ponadto wieże telekomunikacji bezprzewodowej operatorów sieci GSM. Zasięg ich obejmuje obszar całej gminy. Mimo braku możliwości uzyskania informacji o ilości abonentów telefonii cyfrowej, można przypuszczać, że stanowi ona znaczące i stale rozwijające się uzupełnienie w zakresie obsługi telefonicznej mieszkańców.

Przez teren gminy nie przebiegają tranzytowe kable i światłowody telekomunikacyjne.

5. Ocena obowiązujących dokumentów planistycznych

Tak miasto jak i gmina posiadają obowiązujące kompleksowe opracowania planistyczne (miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego). Plan miasta opracowany dla obszaru objętego jego granicami administracyjnymi zabezpiecza teoretycznie potrzeby rozwojowe na wiele lat. Cechą charakterystyczną tego planu jest jednak to, że praktycznie wszystkie tereny rozwojowe są w mniejszym lub większym stopniu zabudowane, przy czym charakter i stan tej zabudowy w wielu przypadkach stwarza duże trudności adaptacji do przewidzianej funkcji lub nawet ją uniemożliwia. W efekcie realizacja ustaleń planu nie odbywała się dotychczas kompleksowo, obejmując kolejne obszary struktury miasta, a wyrywkowo w odniesieniu do obiektów najłatwiejszych do adaptacji, bądź znajdujących nabywców. W efekcie obok fragmentów atrakcyjnie adaptowanych i uporządkowanych występują elementy całkowicie niezagospodarowane, o zabudowie często dalece zdewastowanej, w wielu przypadkach wymagającej rozbiórki, na co miasto nie ma środków.

Dokonano olbrzymiego wysiłku realizując podstawowe elementy infrastruktury społecznej i usług, są one jednak również rozrzucone dość przypadkowo, nie tworząc wyraźnego centrum miejskiego.

Drugim istotnym elementem jest nie dość jednoznaczne uwzględnienie w planie miasta w wystarczający sposób powiązań z terenami otaczającymi, tak pod względem funkcjonalno-przestrzennym, jak i komunikacyjnym, co ma już negatywne skutki w postaci zalesienia terenów niezwykle przydatnych dla rozwoju miasta na jego obrzeżach. Z formalnego punktu widzenia można udowodnić, że w/w tereny były objęte planem o ile uzyskano dla nich zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze (w toku opracowania „planu”).

„Plan” gminy obejmuje olbrzymie bogactwo terenów rozwojowych w większości wsi. Rozmieszczenie tych terenów charakteryzuje jednak duża przypadkowość i brak konsekwencji przestrzennej. Można przypuszczać, że uwzględniono wszystkie zgłoszone wnioski (lub ich znaczącą większość). W efekcie wytworzyła się sytuacja mogąca skutkować, podobnie jak w mieście, dużą przypadkowością realizacji i niekontrolowanym rozproszeniem zabudowy. Sama zasada dużej podaży terenów – zróżnicowanej oferty przestrzennej jest słuszna i zastosowana również w niniejszym „Studium”, wymaga jednak zdecydowanej koordynacji przestrzennej w zakresie realizacji zabudowy jak i niezbędnej infrastruktury technicznej i usługowej, co wymaga określonej kolejności realizacji kolejnymi kompleksami przy wyprzedzających działaniach udostępniających (uzbrojenie, podziały). Obowiązujący „plan” nie określa wymogów w tym zakresie, jak też nie określa granicznych parametrów niezbędnych dla uniknięcia lokalnych przegęszczeń i konfliktów przestrzennych. Minimalny stopień realizacji planu na terenach wiejskich gminy nie spowodował na szczęście dotychczas znaczących ujemnych skutków w tym zakresie.

6. Synteza uwarunkowań i wniosków wynikających z analizy stanu istniejącego

6.1 Środowisko przyrodnicze

Uwarunkowania przyrodnicze

Wynikają z oczywistej konieczności ochrony środowiska naturalnego, jego zasobów i różnorodności, w tym walorów krajobrazowych.

Jakość środowiska i krajobrazu ma decydujący wpływ na atrakcyjność i przydatność turystyczną obszaru, a także na jego atrakcyjność osiedleńczą – stanowić więc może istotny czynnik aktywizacji społeczno-gospodarczej pod warunkiem zachowania wymogów zrównoważonego (ekologicznie uwarunkowanego) rozwoju. Uwzględnienie uwarunkowań wynikających z wymogów ochrony środowiska przyrodniczego w kierunkach zagospodarowania przestrzennego stanowi element ustawowej problematyki „Studium”.

Generalne zasady i normy prawne wykorzystania zasobów środowiska i zabezpieczenia jego jakości zawarte są w ustawach szczególnych „prawo ochrony środowiska”, „ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko”, „o ochronie przyrody”, „o lasach”, „o ochronie gruntów rolnych i leśnych” oraz w „Prawie geologicznym” i „Prawie wodnym”, wymieniając tylko najważniejsze z nich.

Z ustaw tych wynika bądź wprost obowiązek ochrony w szczególności przed zabudową, zmianą stosunków wodnych itp. określonych typów obszarów (np. źródłiska, wody powierzchniowe i podziemne, udokumentowane złoża kopalin itp.) , bądź też obligują one do wyznaczenia w odpowiednim trybie obszarów przewidzianych do ochrony (rezerwy, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, lasy ochronne itp.) i określenia zasad ich ochrony oraz dopuszczalności zagospodarowania.

Na terenie gminy i miasta Borne Sulinowo występują wszystkie w/w formy obszarów i obiektów wymagających ochrony. Szczegółowe zestawienia i opisy obszarów objętych ochroną prawną ujęto w Cz. I „Studium” pkt. 3.1.4.

Obowiązek określonej ochrony tych obszarów i obiektów stanowi jednoznaczne uwarunkowanie, niezbędne do uwzględnienia w „Studium” i uwzględnione, m.in. poprzez wprowadzenie w dokumentach graficznych ich lokalizacji i honorowanie przy ustalaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ochrona jakości, różnorodności i walorów krajobrazowych środowiska przyrodniczego wymaga jednak też ustalenia zasad określonej ochrony także innych obszarów wyodrębnionych na podstawie przeprowadzonej w „Studium” inwentaryzacji i analizy przestrzeni, bądź przez wnioskowanie do dodatkowego objęcia ochroną prawną, bądź też przez określenie w „Studium” systemu obszarów wyłączonych z zagospodarowania z jednoznacznie zdefiniowanymi ograniczeniami w tym zakresie (korytarze ekologiczne). W szczególności istotne jest zapewnienie ciągłości systemu ochrony, powiązanie różnorodnych form ochrony w czytelny przestrzennie system (ESOCh).

Istotnym uwarunkowaniem jest stan środowiska i wynikające stąd obowiązki w zakresie jego poprawy.

Na terenie gminy Borne Sulinowo nie występują istotne problemy wynikające z zanieczyszczenia i przeobrażeń środowiska przyrodniczego, co jest wynikiem niewielkiego zainwestowania terenu, niskiej gęstości zaludnienia, małej, rozproszonej urbanizacji, a także niewielkiego przemysłownictwa.

Stan zanieczyszczenia stopniowo poprawia się wskutek upadku gospodarki pegeerowskiej.

Generalnie za dobry należy uznać stan leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Dalece idące niewykorzystanie pełnego arealu rolniczej przestrzeni produkcyjnej stwarza warunki do planowania zalesień terenów najmniej przydatnych rolniczo, z zachowaniem wymogów zachowania walorów krajobrazowych i ich wzbogacenia.

Wybitne walory przyrodnicze i krajobrazowe gminy Borne Sulinowo predysponują do rozwoju różnych form turystyki i rekreacji.

6.2 Środowisko kulturowe

Uwarunkowania wynikają z konieczności ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym zabytków, ich otoczenia i ekspozycji, krajobrazu kulturowego, w tym wartościowych historycznie układów zabudowy i zieleni z nimi związanej, charakteru tej zabudowy oraz obiektów archeologicznych.

Równocześnie należy pamiętać, że jakość krajobrazu kulturowego decyduje w dużej mierze o atrakcyjności turystycznej obszaru.

Gmina Borne Sulinowo posiada dość nieliczne, niemniej bardzo wartościowe, zabytki wpisane do rejestru zabytków i podlegające wraz z najbliższym otoczeniem ściśle określonej ochronie prawnej. Są to głównie kościoły, parki i założenia pałacowe i dworskie oraz cmentarze występujące w większości wsi.

Natomiast praktycznie w każdej wsi znajduje się duża ilość obiektów znajdujących się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, większość wsi posiada też układy urbanistyczne wartościowe jako elementy krajobrazu kulturowego. Szczegółowe wykazy zasobów dóbr kultury zawarto w cz. I „Studium” pkt. 3.3.3.

Jednym z ustawowych zadań „Studium” jest określenie uwarunkowań wynikających z potrzeb ochrony krajobrazu kulturowego i uwzględnienie ich w trakcie określania kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z wymogami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, realizacja tego zadania powinna uwzględniać:

- określenie obiektów wnioskowanych do wpisania w rejestr zabytków,
- określenie stref ochrony krajobrazu kulturowego,
- określenie stref ochrony obiektów archeologicznych,
- określenie warunków zabudowy na terenach objętych ww. strefami.

Ze względu też na w/w wymogi dla gminy Borne Sulinowo w ramach niniejszego „Studium” opracowano specjalistyczne operaty: „studium ruralistyczne” (autor mgr inż. arch. Janusz Nekanda-Trepka, Szczecin) i „studium archeologiczne” (autor mgr Eugeniusz. Wilgocki, Szczecin) stanowiące dokumenty uzupełniające elaborat „Studium”, w których zawarto szereg dodatkowych elementów analizy, w szczególności materiały dokumentacyjne niemożliwe do edycji w elaboracie podstawowym „Studium”.

6.3 Uwarunkowania przestrzenne ogólne

Wynikają ze szczegółowej analizy przestrzeni pod kątem jej przydatności dla rozwoju różnych form zagospodarowania, przy uwzględnieniu omówionych poprzednio wymogów ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego, ale też stanu istniejącego zainwestowania, struktury sieci osadniczej, jej infrastruktury komunikacyjnej i uzbrojeniowej oraz analizy potrzeb dla zabezpieczenia rozwoju przestrzennego z uwzględnieniem wymogu poprawy jakości życia mieszkańców. Stanowią więc niejako obiektywną sumę pozostałych uwarunkowań i jako takie zostały bliżej omówione w pkt. 11 części II niniejszego „Studium” („Preferencje i ograniczenia rozwoju”).

Uwarunkowania lokalne wynikające ze stanu zainwestowania terenów omówionego w cz. I „Studium” pkt. 4.1. („Szczegółowy opis stanu – zagospodarowanie terenów”).

Natomiast już na wstępie omówienia wymaga specyficzna grupa uwarunkowań, nietypowych dla normalnych warunków rozwoju, a wynikających z niedawnych w skali czasowej planowania wiel-

koprzestrzennego zmian ustrojowych, na które dotychczasowe plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego nie były przygotowane, podobnie zresztą jak i system prawny w tym zakresie, który mimo istotnych zmian prawnych nadal jest niedoskonały.

Dotyczy to po pierwsze uwarunkowań wynikających z likwidacji gospodarki pegeerowskiej i w konsekwencji daleko idących zmian w strukturze własnościowej gruntów rolnych. Występuje tu kilka problemów:

- 1) Zagospodarowanie istniejącej bazy materialnej, najczęściej powiązane ze zmianą funkcji. Mogą też wystąpić sytuacje uzasadniające jej likwidację.
- 2) Praktyczna niemożliwość wykorzystania tej bazy przez byłych pracowników PGR, którzy nadal chcą być rolnikami – a więc docelowa konieczność powstawania nowych zagród w miejscach trudnych do przewidzenia (przy czym wobec nagminnego braku środków u ludności wiejskiej należy się liczyć z bieda-budownictwem). A więc w skutkach przestrzennych nieuniknione rozproszenie dziś idealnie prawie zwartej (najkorzystniejszej) zabudowy wsi.
- 3) Niewielka ilość potencjalnych silnych inwestorów, zainteresowanych zakupem dużych, zwartych popegeerowskich kompleksów rolnych, co może prowadzić do ich przypadkowego rozdrobnienia (co już występuje) i paradoksalnej zmiany odpowiadających potrzebom intensywnej i opłacalnej produkcji kompleksów przestrzeni rolniczej na mało wydajne polećka.
- 4) Tymczasowość w wykorzystaniu gruntów rolnych (dzierżawy).

Zadaniem „Studium” w tym zakresie jest więc z jednej strony stworzenie warunków do tworzenia nowej zabudowy rolniczej w miejscach dotychczas nie przewidywanych, po drugie jednak określenie warunków ograniczających rozproszenie zabudowy tak, by nie dopuścić do anarchii przestrzennej i naruszania istotnych uwarunkowań.

Po drugie chodzi o uwarunkowania wynikające z jednej strony z daleko idącej i nie przewidywanej w planach zmiany czynników urbanizacyjnych, całkowicie innego profilu zapotrzebowania na tereny, z drugiej z sytuacji społeczno-gospodarczej Miasta i Gminy Borne Sulinowo (zresztą całego Pomorza) zmuszającej do przyjmowania za dobrą monetę niejako każdą propozycję inwestycyjną.

Pomijając inwestycje szkodliwe dla środowiska, które nie powinny być realizowane, bądź mogące stanowić jego zagrożenie lub zagrożenie dla terenów sąsiednich, które powinny być realizowane wyłącznie na terenach zarezerwowanych dla tego typu inwestycji, istnieje w dostosowaniu do omówionych wcześniej realiów potrzeba uwzględnienia w kierunkach zagospodarowania przestrzennego ofertowych możliwości wykorzystania przestrzeni, tak pod względem podaży terenów (o wiele większy zakres niż wynikający z bilansu potrzeb), jak i funkcji (niezbędna elastyczność ustaleń).

Przyjęta w niniejszym „Studium” metoda polega więc na jednoznacznym w granicach możliwości tego opracowania określeniu terenów, które nie powinny być zabudowywane, określeniu terenów zdecydowanie preferowanych do zabudowy oraz pozostałych, których zabudowa jest dopuszczalna w ściśle określonych przypadkach i na ściśle określonych zasadach (pkt. 14.2 cz. II).

Istotne znaczenie dla rozwoju przestrzennego mają też uwarunkowania o charakterze niejako technicznym.

Występują tu co najmniej cztery grupy zagadnień:

- 1) konieczność eliminacji z propozycji zabudowy terenów o złych warunkach posadowienia, wykazujących zagrożenie powodziowe,
- 2) konieczność eliminacji możliwości zabudowy w pasmach ochronnych infrastruktury technicznej – dróg szybkiego ruchu, linii energetycznych oraz w strefach szkodliwych oddziaływać np. oczyszczalni ścieków czy wysypiska,
- 3) preferowanie zabudowy terenów łatwo dostępnych komunikacyjnie i łatwych do uzbrojenia. Na terenach rozwojowych sieci elektryczne winne być kablowane,
- 4) zabezpieczenie planistyczne pełnej możliwości realizacji uzbrojenia dla obszarów preferowanych do zabudowy.

Nie jest natomiast możliwe i uzasadnione stworzenie sieci komunikacyjnej i uzbrojeniowej zapewniającej dostępność i możliwość uzbrojenia systemowego dla każdego miejsca w przestrzeni gminy.

Tak więc z reguły realizacja zagospodarowania na terenach gdzie jest ono tylko dopuszczalne wiązać się będzie musiała z zastosowaniem lokalnych systemów uzbrojenia i w wielu przypadkach dojazdu.

6.4 Uwarunkowania przestrzenne lokalne

Poza uwarunkowaniami wynikającymi z naturalnych własności przestrzeni oraz wymogów jej ochrony, na lokalne uwarunkowania przestrzenne rzutują przede wszystkim:

- stan zagospodarowania i wykorzystania przestrzeni,
- jakość i sposób wykorzystania zabudowy istniejącej,
- stan infrastruktury technicznej i społecznej,
- ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i stopień ich realizacji,
- zarysowane trendy rozwojowe,
- zgłoszone i możliwe do przewidzenia zapotrzebowanie na tereny rozwojowe,
- występujące lokalne konflikty i zagrożenia przestrzenne.

Do najważniejszych uwarunkowań przestrzennych o charakterze lokalnym w mieście i gminie Borne Sulinowo należą:

6.4.1 Strefa miejska Bornego Sulinowa

- a) konieczność stymulacji rozwoju, określenia nowych jakościowo funkcji miastotwórczych, ukierunkowania w tym zakresie rozwoju przestrzennego, w szczególności usług ponadlokalnych (usługi rehabilitacyjno – medyczne, naukowo – badawcze, ośrodek turystyczny, potencjalnie funkcja uzdrowiskowa),
- b) konieczność rozwiązania problemu zatrudnienia ludności,
- c) konieczność jak najszybszego wykorzystania istniejącej nadającej się do adaptacji zabudowy, ewentualność rozbiórki części zabudowy istniejącej,
- d) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabezpiecza w zasadzie wszystkie potrzeby rozwojowe na wiele lat, niemniej ze względu na trudne dziś do przewidzenia czynniki, które mogą zapewnić dalszy rozwój społeczno-gospodarczy miasta, należy liczyć się z koniecznością dostosowania do nich rozwiązań przestrzennych poprzez:
 - określenie kierunków rozwojowych wykraczających poza granice miasta,
 - dokonywanie w razie potrzeby częściowych zmian „planu” miasta, jednak kompleksowych dla całych określonych elementów jego struktury przestrzennej,
- e) konieczność rozwiązania konfliktu pomiędzy potrzebami rozwoju miasta poza jego granicami administracyjnymi a potrzebami i planami gospodarki leśnej,
- f) konieczność wykształcenia w mieście wyraźnego centrum usługowego oraz określenia przestrzeni dla realizacji usług turystycznych wyższego rzędu,
- g) konieczność właściwego utrzymania i ochrony śródmiejskich i podmiejskich przestrzeni leśnych i zadrzewionych, nadanie części z nich rangi parków leśnych,
- h) konieczność ochrony czystości wód jeziora Pile, w tym oczyszczenie zatoki przy plaży, celowość wykorzystania lokalnej linii kolejowej (bocznicy) aktualnie nieużytkowanej.

6.4.2 Pasma centralne

- a) szczególna koncentracja zapotrzebowania na tereny rozwojowe (głównie funkcje turystyczne i paraturystyczne),
- b) duże tereny rozwojowe przewidziane w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, wyznaczone dość przypadkowo, których niewłaściwa (niekompleksowa) realizacja może prowadzić do chaosu przestrzennego i zagrożeń środowiska,
- c) możliwość wystąpienia konfliktów potrzeb rozwojowych z wymogami ochrony środowiska (szczególnie wymogi w określonych obszarach),
- d) konieczność koordynacji przestrzennej wykorzystania turystycznego poszczególnych jezior, w szczególności ochrony części ich brzegów przed zabudową ze względów ekologicznych, krajobrazowych i funkcjonalnych (ochrona przed przegęszczeniem),
- e) konieczność zdecydowanej poprawy zaplecza usługowego turystyki,
- f) potrzeba szczegółowej analizy i koordynacji przekształceń przestrzennych głównych wsi: Łubowa, Silnowa i Piławy z uwzględnieniem konieczności ochrony wartości kulturowych,
- g) konieczność szczególnej ostrożności w realizacji zasady wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich dla uniknięcia konfliktów funkcji mogących ograniczyć lub wyeliminować wartości turystyczne określonych obszarów,
- h) konieczność szczególnej ochrony wybitnych wartości krajobrazowych.

6.4.3 Pasma północne

- a) szczególne wymogi ochrony w części objętej granicami Drawskiego Parku Krajobrazowego, konieczność selektywnego rozwoju funkcji turystycznej,
- b) możliwość wykorzystania innych jezior obszaru na selektywne wykorzystanie turystyczne,
- c) konieczność zapewnienia wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich, stymulacji rozwoju rolnictwa oraz produkcji i usług związanych z produkcją roślinną, zwierzęcą i leśną,
- d) konieczność zapewnienia niezbędnego poziomu infrastruktury społecznej.

6.4.4 Pasma południowe

- a) konieczność układu hydrograficznego i krajobrazu z nim związanego,
- b) potrzeba stworzenia warunków zapewniających byt niewielkich wsi w części zachodniej (wielofunkcyjny rozwój, selektywna turystyka),
- c) konieczność rozwiązania problemu zagospodarowania Kłomina,
- d) celowość zalesienia obszarów popolygonowych lub znalezienia dla nich nowych funkcji.

7. Uwarunkowania zewnętrzne rozwoju

Do tej grupy uwarunkowań należy zaliczyć uwarunkowania naturalne wynikające z położenia gminy i miasta w określonych strukturach geograficznych, przyrodniczych i administracyjnych oraz subiektywne wynikające z polityki społeczno-gospodarczej i przestrzennej państwa (polityka regionalna) oraz województwa, a także konieczności koordynacji niektórych działań i decyzji przestrzennych z sąsiednimi gminami.

Położenie gminy Borne Sulinowo w strukturze geograficznej Pomorza Środkowego na styku pojezierzy drawskiego i szczecińskiego, w paśmie wododziału i pojezierzy ciągnących się poprzez całe województwo zachodniopomorskie oraz województwo pomorskie i kujawsko-pomorskie, z rzekami biorącymi początek z południowego skłonu moreny czołowej ma szczególne znaczenie dla ciągłości systemu przyrodniczego w odniesieniu krajowym a także europejskim. Obszary te w systemie ECONET zostały zaliczone do grupy obszarów o ekologicznym znaczeniu międzynarodowym.

Na terenie gminy (częściowo wzdłuż granic miasta) znajdują się obszary specjalnej ochrony NATURA 2000 (ustanowione i projektowane).

Cały obszar w/w pojezierzy uwzględniony też został w opracowaniu europejskim VASAB jako ważny element pierścienia zielonego i obszarów turystycznych wokół Bałtyku. Przez obszar gminy przebiega droga krajowa DK-20 wiążąca wszystkie w/w obszary pojezierne, o znaczeniu wyjątkowym dla ruchu turystycznego w co najmniej 3 województwach.

Obszar gminy Borne Sulinowo leży w strefie głębokiej recesji społeczno-gospodarczej – wynikającej z likwidacji gospodarki PGR-owskiej, mającej tu znaczący udział oraz równoczesnego upadku szeregu gałęzi produkcji.

Peryferyjne położenie gminy pogłębia skalę problemów, w efekcie notuje się poziom bezrobocia należący do najwyższych w województwie i kraju. Problemów tych nie da się rozwiązać lokalnie.

Koncepcja krajowej polityki przestrzennej „Polska 2000 plus” uwzględnia te problemy poprzez:

- zaliczenie tych obszarów jako problemowych w polityce przestrzennej państwa – „strefa przełamywania recesji”,
- zaliczenie tych obszarów do „potencjalnego pasma przyspieszonego rozwoju” przebiegającego na zapleczu pasa nadmorskiego przez cały obszar Pomorza Środkowego.

Równocześnie koncepcja ta zalicza teren gminy do węzłowych obszarów ekologicznych o znaczeniu międzynarodowym. Teoretycznie więc obszar gminy leży w sferze niezbędnej pomocy państwa w zakresie równoważenia rozwoju.

Opracowana w 2000 roku i obowiązująca „Strategia rozwojowa województwa zachodniopomorskiego” zalicza obszar miasta i gminy Borne Sulinowo do III obszaru wieloprzestrzennego o następującej generalnej charakterystyce (cytat):

„Obszar selektywnej, wielofunkcyjnej aktywizacji gospodarczej, ze szczególnym uwzględnieniem funkcji turystycznej. Zachowanie i kreowanie nowych form ochrony środowiska”,

a w ramach tego obszaru do strefy III F o następującej charakterystyce (cytat):

„Obszar rozwoju funkcji turystycznej, rolniczej i leśnej oraz przetwórstwa rolno-spożywczego. Wielofunkcyjny rozwój wybranych jednostek osadniczych. Zachowanie walorów środowiska i podwyższenie rygorów jego ochrony w wybranych obszarach”.

Jest to w zasadzie ukierunkowanie zgodne z naturalnymi uwarunkowaniami i preferencjami obszaru, nie ogranicza możliwości jego rozwoju, nie stwarza też jednak bezpośrednio odniesionych do obszaru gminy elementów stymulacji rozwoju. Zawarte są one w innych ustaleniach strategii dotyczących generalnych zasad przełamywania recesji, rozwiązywania problemów bezrobocia i stymulacji rozwoju w skali całego województwa.

Do podstawowych, wręcz decydujących, uwarunkowań zewnętrznych rozwoju należeć będzie więc polityka państwa i władz wojewódzkich w zakresie dystrybucji środków na wyrównywanie dysproporcji rozwojowych, walkę z bezrobociem, ponadlokalną infrastrukturę techniczną, rozwój infrastruktury społecznej (zdrowie, oświata, kultura), ochronę środowiska przyrodniczego i kulturowego. Także stopień możliwości wykorzystania różnorodnych środków pomocowych – krajowych i zagranicznych na potrzeby rozwojowe miasta i gminy.

Analiza potrzeb i możliwości w tym zakresie nie należy do problematyki „Studium”, niemniej należy wyraźnie stwierdzić, że stopień zaspokojenia w/w potrzeb będzie miał oczywisty i często decydujący wpływ na możliwość prawidłowej realizacji właściwej struktury zagospodarowania przestrzeni oraz zachowania i właściwego wykorzystania jej walorów.

Szczególne charaktery mają potrzeby w zakresie rozwoju miasta Bornego Sulinowa oraz zagospodarowania Kłomina, które bezwarunkowo winny być uwzględniane w długookresowej polityce Państwa.

Uwarunkowania wynikające z otoczenia i współpraca transgraniczna

Decydujące znaczenie ma tu położenie gminy w paśmie pojeziernych obszarów chronionych (istniejących i projektowanych), jak również równocześnie w jednym z głównych obszarów turystycznych województwa najwyższej kategorii. W szczególności dotyczy to powiązań z gminą Czaplinek w zakresie koordynacji działań w Drawskim Parku Krajobrazowym i jego otulinie, a także z gminami Szczecinek i w mniejszym stopniu Barwice w zakresie zapewnienia ciągłości systemów ochrony środowiska przyrodniczego pojezierzy: drawskiego i szczecineckiego. Z kolei na południu gminy występują istotne powiązania transgraniczne korytarzy ekologicznych rzek zlewni Odry z obszarami województwa wielkopolskiego. Współpraca w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego winna więc polegać z jednej strony na ścisłej współpracy z Dyrekcją Drawskiego i Ińskiego Parku Krajobrazowego, z drugiej na dyskutowaniu z sąsiednimi gminami działań przygranicznych mogących mieć wpływ na ciągłość systemów ochronnych, a w szczególności eliminacji zagrożeń tych systemów.

Istotnym aspektem jest także współpraca i koordynacja działań w zakresie rozwoju turystyki, prowadzona już od dawna w ramach Stowarzyszenia Gmin i Powiatów Pojezierza Drawskiego. Wydaje się szczególnie celowe prowadzenie tej współpracy w zakresie koordynacji przestrzennego rozmieszczenia i usług turystycznych, dostępności komunikacyjnej i uzbrojenia terenów. Szczególnym przypadkiem jest tu przebieg przez środek gminy głównej trasy turystycznej Pojezierza (droga krajowa nr 20).

W związku z peryferyjnym w gminie położeniem Kłomina (Gródek) i jego powiązania komunikacyjnego z drogą krajową nr 11, przebiegającego po granicy województwa, należałoby być może dokonać próby aktywizujących przyległe tereny woj. wielkopolskiego w kontekście sąsiedztwa miasta o różnych możliwościach rozwojowych.

CZEŚĆ II. ELEMENTY STRATEGII ROZWOJOWEJ, POLITYK PRZESTRZENNA, UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

8. Ustalenia formalne

Tak uwarunkowania jak i ustalenia (kierunki zagospodarowania przestrzennego) mają w dokumencie jakim jest „Studium” bardzo różnorodny charakter i różną moc oddziaływania.

- 1) **Uwarunkowania** – można podzielić na trzy podstawowe grupy:
 - a) uwarunkowania niezbędne do uwzględnienia (zwane dalej **obowiązkowymi**), dotyczące głównie obowiązku ochrony określonych obszarów bądź obiektów – elementów środowiska przyrodniczego, kulturowego, ale także uwarunkowania **normatywne**, określające np. dopuszczalne odległości, strefy ochronne i inne parametry i standardy na podstawie obowiązujących przepisów prawnych,
 - b) uwarunkowania o charakterze **jednoznacznych przesłanek** – służące wprost określeniu kierunków rozwoju (naturalne preferencje przestrzeni, stan zagospodarowania, problemy społeczno-gospodarcze, przyjęta strategia rozwoju), jak też wpływające decydująco na wybór określonych rozwiązań szczegółowych w zakresie zagospodarowania przestrzeni (np. przydatność budowlana terenów, ich stan zagospodarowania, konkretne zapotrzebowanie, możliwość wystąpienia kolizji przestrzennych itp.),
 - c) uwarunkowania o charakterze **przesłanek pomocniczych** – które muszą być uwzględnione w analizie, natomiast nie muszą mieć wpływu decydującego na przyjęte rozwiązania ze względu na swój różnorodny, często wzajemnie sprzeczny charakter, bądź też jednoznaczne, ale możliwe do eliminacji w wyniku podjęcia konkretnych decyzji projektowych (np. brak obsługi komunikacyjnej terenu tworzy dylemat czy szukać innego terenu czy zaplanować drogę, a o przyjętym rozwiązaniu decydują inne przesłanki – zapotrzebowanie, ekonomika i zwykły rozsądek, gdyż projektowanie urbanistyczne polega na optymalizacji – czyli wyborze najrozsądniejszego rozwiązania, a więc wyborze z szerokiej gamy uwarunkowań – tych najistotniejszych)

Ta różnorodność i wielka ilość uwarunkowań przy równorzędnym ich traktowaniu w znacznym stopniu utrudniałaby czytelność „Studium”, stąd w niniejszej II części tego dokumentu, posiadającej charakter dyrektywny, ujęto jedynie **uwarunkowania obowiązkowe**, zawierając je tak w ustaleniach dotyczących kierunków polityki przestrzennej (pkt. 13), jak i kierunków zagospodarowania przestrzennego (pkt. 14 i 15). Pozostałe zostały omówione szczegółowo w cz. I „Studium”, a ich synteza także w pkt. 10 niniejszej II części „Studium”.

- 2) **Ustalenia „Studium”**

Zakres tych ustaleń wynika jednoznacznie z wymogów „Ustawy” przytoczonych w części I Studium (pkt. 0.2).

Z wielu względów ustalenia te muszą mieć bardzo zróżnicowany charakter. „Studium” nie jest planem, ze względu na swoją problematykę, skalę i obowiązujące procedury formalno-prawne, nie może bezpośrednio rozstrzygać o przeznaczeniu konkretnego terenu, nie rodzi tym samym bezpośrednio skutków prawnych i ekonomicznych. W zasadzie określa tylko uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego (a więc nie konkretne rozwiązania) i zobowiązuje samorząd jako przyjęta (uchwalona) deklaracja prowadzenia zgodnej z tymi uwarunkowaniami i kierunkami polityki (przestrzennej). Z drugiej strony wspomniany zakres ustawowy ustaleń (rozstrzygnięć) „Studium” wkracza w pewnych elementach w sferę przesądzeń definitywnych, a nawet szczegółowych. Podstawowym czynnikiem determinującym konieczność pogłębienia analizy i uszczegółowienia ustaleń w wielu elementach jest ustawowo zastrzeżony ścisły związek z kierunkami ustalonymi w „Studium” nowo opracowywanych planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego (lub zmian planów istniejących), a więc pośredni wpływ na wspomniane skutki prawne i ekonomiczne tych planów.

Ustalenia „Studium”, wobec szerszej i bardziej kompleksowej analizy problemów np. środowiska przyrodniczego i kulturowego (ograniczonych w planie do analizy w jego grani-

cach), muszą wprowadzać określone dodatkowe ograniczenia przy realizacji „planów” aktualnie obowiązujących, choć nie mogą ich bezpośrednio zmieniać.

Tak więc z jednej strony ustalenia „Studium” muszą być bardzo jednoznaczne tak w odniesieniu do obowiązkowych uwarunkowań, jak i do uchwalanych kierunków i zasad generalnych, z drugiej strony bardzo niebezpiecznym byłoby zbyt jednoznaczne ustalenie rozwiązań szczegółowych, eliminujące konieczną ze względu na inny charakter uwarunkowań i inną szczegółowość analizy możliwość optymalizacji szczegółowych rozwiązań przestrzennych przy opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dochodzi tu jeszcze czynnik bezterminowości dokumentu „Studium”, zmuszający do operowania układem niejako docelowym (pożądanym) np. w zakresie infrastruktury technicznej, komunikacji itp., którego realizacja może się rozciągnąć na wiele lat.

Tak więc z jednej strony ustalenia „Studium” muszą być **jednoznaczne w zakresie przyjętych kierunków**, z drugiej muszą być bardzo **elastyczne w zakresie przyjętych rozwiązań**.

Ta pozorna w dużej mierze sprzeczność nie znalazła dotąd zadowalającego rozstrzygnięcia w tzw. „poradnikach metodycznych”, różnie też jest rozwiązywana w praktyce planowania przestrzennego, poczynając od opracowań, które niewiele rozstrzygają stanowiąc głównie nagromadzenie uwarunkowań, do rozstrzygających zbyt dużo, tym samym narażonych na konieczność częstych zmian.

Niniejsze „Studium” stara się rozwiązać w/w problemy poprzez wyraźne wyodrębnienie:

- a) obowiązujących kierunków i zadań **polityki przestrzennej** (cz. II pkt. 13),
- b) obowiązujących uwarunkowań i zasad generalnych **zagospodarowania przestrzennego** (ustalenia generalne – cz. II pkt. 14),
- c) obowiązujących i postulowanych kierunków **zagospodarowania przestrzennego** (ustalenia szczegółowe – cz. II pkt. 15),
- d) szczególnych wymogów dla niektórych typów inwestycji (cz. II pkt. 16).

Dodatkowym elementem porządkującym ustalenia jest określona w pkt. 14.2 typologia obszarów i obiektów.

Wprowadzenie pojęcia „**postulowanych kierunków zagospodarowania przestrzennego**”, wynika z jednej strony z chęci zawarcia w „Studium” koncepcji poświadczonych rozwiązań, z drugiej zapewnienia elastyczności pozwalającej na w miarę potrzeb korektę tych propozycji w wyniku szczegółowych miejscowych prac planistycznych, jak też możliwość uwzględnienia w ramach tych prac potrzeb niemożliwych dziś do przewidzenia po spełnieniu określonych warunków.

9. Synteza uwarunkowań i wniosków wynikających z analizy stanu istniejącego

Uwaga – treść niniejszego punktu jest świadomym i celowym, ze względów metodycznych, powtórzeniem pkt. 6 z cz. I „Studium”.

9.1 Środowisko przyrodnicze

Uwarunkowania przyrodnicze

Wynikają z oczywistej konieczności ochrony środowiska naturalnego, jego zasobów i różnorodności, w tym walorów krajobrazowych.

Jakość środowiska i krajobrazu ma decydujący wpływ na atrakcyjność i przydatność turystyczną obszaru, a także na jego atrakcyjność osiedleńczą – stanowić więc może istotny czynnik aktywizacji społeczno-gospodarczej pod warunkiem zachowania wymogów zrównoważonego (ekologicznie uwarunkowanego) rozwoju. Uwzględnienie uwarunkowań wynikających z wymogów ochrony środowiska przyrodniczego w kierunkach zagospodarowania przestrzennego stanowi element ustawowej problematyki „Studium”.

Generalne zasady i normy prawne wykorzystania zasobów środowiska i zabezpieczenia jego jakości zawarte są w ustawach szczególnych „o ochronie środowiska”, „o ochronie przyrody”, „o lasach”, „o ochronie gruntów rolnych i leśnych” oraz w „Prawie geologicznym” i „Prawie wodnym”, wymieniając tylko najważniejsze z nich.

Z ustaw tych wynika bądź wprost obowiązek ochrony w szczególności przed zabudową, zmianą stosunków wodnych itp. określonych typów obszarów (np. źródłiska, wody powierzchniowe i podziemne, udokumentowane złoża kopalin itp.) , bądź też obligują one do wyznaczenia w odpowiednim trybie obszarów przewidzianych do ochrony (rezerваты, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, lasy ochronne itp.) i określenia zasad ich ochrony oraz dopuszczalności zagospodarowania.

Na terenie gminy i miasta Borne Sulinowo występują wszystkie w/w formy obszarów i obiektów wymagających ochrony. Szczegółowe zestawienia i opisy obszarów objętych ochroną prawną ujęto w Cz. I „Studium” pkt. 3.1.4.

Obowiązek określonej ochrony tych obszarów i obiektów stanowi jednoznaczne uwarunkowanie, niezbędne do uwzględnienia w „Studium” i uwzględnione, m.in. poprzez wprowadzenie w dokumentach graficznych ich lokalizacji i honorowanie przy ustalaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ochrona jakości, różnorodności i walorów krajobrazowych środowiska przyrodniczego wymaga jednak też ustalenia zasad określonej ochrony także innych obszarów wyodrębnionych na podstawie przeprowadzonej w „Studium” inwentaryzacji i analizy przestrzeni, bądź przez wnioskowanie do dodatkowego objęcia ochroną prawną, bądź też przez określenie w „Studium” systemu obszarów wyłączonych z zagospodarowania z jednoznacznie zdefiniowanymi ograniczeniami w tym zakresie (korytarze ekologiczne). W szczególności istotne jest zapewnienie ciągłości systemu ochrony, powiązanie różnorodnych form ochrony w czytelny przestrzennie system (ESOCh).

Istotnym uwarunkowaniem jest stan środowiska i wynikające stąd obowiązki w zakresie jego poprawy.

Na terenie gminy Borne Sulinowo nie występują istotne problemy wynikające z zanieczyszczenia i przeobrażeń środowiska przyrodniczego, co jest wynikiem niewielkiego zainwestowania terenu, niskiej gęstości zaludnienia, małej, rozproszonej urbanizacji, a także niewielkiego uprzemysłowienia.

Stan zanieczyszczenia stopniowo poprawia się wskutek upadku gospodarki pegeerowskiej.

Generalnie za dobry należy uznać stan leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Dalece idące niewykorzystanie pełnego arealu rolniczej przestrzeni produkcyjnej stwarza warunki do planowania zalesień terenów najmniej przydatnych rolniczo, z zachowaniem wymogów zachowania walorów krajobrazowych i ich wzbogacenia.

Wybitne walory przyrodnicze i krajobrazowe gminy Borne Sulinowo predysponują do rozwoju różnych form turystyki i rekreacji.

9.2 Środowisko kulturowe

Uwarunkowania wynikają z konieczności ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym zabytków, ich otoczenia i ekspozycji, krajobrazu kulturowego, w tym wartościowych historycznie układów zabudowy i zieleni z nimi związanej, charakteru tej zabudowy oraz obiektów archeologicznych a także relikwów układu przestrzennego Wału Pomorskiego

Równocześnie należy pamiętać, że jakość krajobrazu kulturowego decyduje w dużej mierze o atrakcyjności turystycznej obszaru.

Gmina Borne Sulinowo posiada dość nieliczne, niemniej bardzo wartościowe, zabytki wpisane do rejestru zabytków i podlegające wraz z najbliższym otoczeniem ściśle określonej ochronie prawnej. Są to głównie kościoły, parki i założenia pałacowe i dworskie oraz cmentarze występujące w większości wsi.

Natomiast praktycznie w każdej wsi znajduje się duża ilość obiektów znajdujących się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, większość wsi posiada też układy urbanistyczne wartościowe jako elementy krajobrazu kulturowego. Szczegółowe wykazy zasobów dóbr kultury zawarto w cz. I „Studium” pkt. 3.3.3.

Jednym z ustawowych zadań „Studium” jest określenie uwarunkowań wynikających z potrzeb ochrony krajobrazu kulturowego i uwzględnienie ich w trakcie określania kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z wymogami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, realizacja tego zadania powinna uwzględniać:

- określenie obiektów wnioskowanych do wpisania w rejestr zabytków,
- określenie stref ochrony krajobrazu kulturowego,
- określenie stref ochrony obiektów archeologicznych,
- określenie warunków zabudowy na terenach objętych ww. strefami.

Ze względu też na w/w wymogi dla gminy Borne Sulinowo w ramach niniejszego „Studium” opracowano specjalistyczne operaty: „studium ruralistyczne” (autor dr Nekanda-Trepka, Szczecin) i „studium archeologiczne” (autor mgr E. Wilgocki, Szczecin) stanowiące dokumenty uzupełniające elaborat „Studium”, w których zawarto szereg dodatkowych elementów analizy, w szczególności materiały dokumentacyjne niemożliwe do edycji w elaboracie podstawowym „Studium”.

9.3 Uwarunkowania przestrzenne ogólne

Wynikają ze szczegółowej analizy przestrzeni pod kątem jej przydatności dla rozwoju różnych form zagospodarowania, przy uwzględnieniu omówionych poprzednio wymogów ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego, ale też stanu istniejącego zainwestowania, struktury sieci osadniczej, jej infrastruktury komunikacyjnej i uzbrojeniowej oraz analizy potrzeb dla zabezpieczenia rozwoju przestrzennego z uwzględnieniem wymogu poprawy jakości życia mieszkańców. Stanowią, więc niejako obiektywną sumę pozostałych uwarunkowań i jako takie zostały bliżej omówione w pkt. 11 części II niniejszego „Studium” („Preferencje i ograniczenia rozwoju”).

Uwarunkowania lokalne wynikające ze stanu zainwestowania terenów omówionego w cz. I „Studium” pkt. 4.1. („Szczegółowy opis stanu – zagospodarowanie terenów”).

Natomiast już na wstępie omówienia wymaga specyficzna grupa uwarunkowań, nietypowych dla normalnych warunków rozwoju, a wynikających z niedawnych w skali czasowej planowania wieloprzestrzennego zmian ustrojowych, na które dotychczasowe plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego nie były przygotowane, podobnie zresztą jak i system prawny w tym zakresie, który mimo istotnych zmian prawnych nadal jest niedoskonały.

Dotyczy to po pierwsze uwarunkowań wynikających z likwidacji gospodarki pegeerowskiej i w konsekwencji daleko idących zmian w strukturze własnościowej gruntów rolnych. Występuje tu kilka problemów:

- 1) Zagospodarowanie istniejącej bazy materialnej, najczęściej powiązane ze zmianą funkcji. Mogą też wystąpić sytuacje uzasadniające jej likwidację.
- 2) Praktyczna niemożliwość wykorzystania tej bazy przez byłych pracowników PGR, którzy nadal chcą być rolnikami – a więc docelowa konieczność powstawania nowych zagród w miejscach trudnych do przewidzenia, (przy czym wobec nagminnego braku środków u ludności wiejskiej należy się liczyć z bieda-budownictwem). A więc w skutkach przestrzennych nieuniknione rozproszenie dziś idealnie prawie zwartej (najkorzystniejszej) zabudowy wsi. Studium wyklucza inne niż zwarte formy nowej rozbudowy wsi.
- 3) Niewielka ilość potencjalnych silnych inwestorów, zainteresowanych zakupem dużych, zwartych popegeerowskich kompleksów rolnych, co może prowadzić do ich przypadkowego rozdrobnienia, (co już występuje) i paradoksalnej zmiany odpowiadających potrzebom intensywnej i opłacalnej produkcji kompleksów przestrzeni rolniczej na mało wydajne poletka.
- 4) Tymczasowość w wykorzystaniu gruntów rolnych (dzierżawy).

Zadaniem „Studium” w tym zakresie jest, więc z jednej strony stworzenie warunków do tworzenia nowej zabudowy rolniczej w miejscach dotychczas nieprzewidywanych, po drugie jednak określenie warunków ograniczających rozproszenie zabudowy tak, by nie dopuścić do anarchii przestrzennej i naruszania istotnych uwarunkowań.

Po drugie chodzi o uwarunkowania wynikające z jednej strony z daleko idącej i nieprzewidywanej w planach zmiany czynników urbanizacyjnych, całkowicie innego profilu zapotrzebowania na tereny, z drugiej z sytuacji społeczno-gospodarczej Miasta i Gminy Borne Sulinowo (zresztą całego Pomorza) zmuszającej do przyjmowania za dobrą monetę niejako każdą propozycję inwestycyjną.

Pomijając inwestycje szkodliwe dla środowiska, które nie powinny być realizowane, bądź mogące stanowić jego zagrożenie lub zagrożenie dla terenów sąsiednich, które powinny być realizowane wyłącznie na terenach zarezerwowanych dla tego typu inwestycji, istnieje w dostosowaniu do omówionych wcześniej realiów potrzeba uwzględnienia w kierunkach zagospodarowania przestrzennego ofertowych możliwości wykorzystania przestrzeni, tak pod względem podaży terenów (o wiele większy zakres niż wynikający z bilansu potrzeb), jak i funkcji (niezbędna elastyczność ustaleń).

Przyjęta w niniejszym „Studium” metoda polega, więc na jednoznacznym w granicach możliwości tego opracowania określeniu terenów, które nie powinny być zabudowywane, określeniu terenów zdecydowanie preferowanych do zabudowy oraz pozostałych, których zabudowa jest dopuszczalna w ściśle określonych przypadkach i na ściśle określonych zasadach (pkt. 14.2 cz. II).

Istotne znaczenie dla rozwoju przestrzennego mają też uwarunkowania o charakterze niejako technicznym.

Występują tu, co najmniej cztery grupy zagadnień:

- 1) konieczność eliminacji z propozycji zabudowy terenów o złych warunkach posadowienia, wykazujących zagrożenie powodziowe,
- 2) konieczność eliminacji możliwości zabudowy w pasmach ochronnych infrastruktury technicznej – dróg szybkiego ruchu, linii energetycznych oraz w strefach szkodliwych oddziaływań np. oczyszczalni ścieków czy wysypiska,
- 3) preferowanie zabudowy terenów łatwo dostępnych komunikacyjnie i łatwych do uzbrojenia. Na terenach rozwojowych sieci elektryczne winne być kablowane,
- 4) zabezpieczenie planistyczne pełnej możliwości realizacji uzbrojenia dla obszarów preferowanych do zabudowy.

Nie jest natomiast możliwe i uzasadnione stworzenie sieci komunikacyjnej i uzbrojeniowej zapewniającej dostępność i możliwość uzbrojenia systemowego dla każdego miejsca w przestrzeni gminy.

Tak, więc z reguły realizacja zagospodarowania na terenach gdzie jest ono tylko dopuszczalne wiązać się będzie musiała z zastosowaniem lokalnych systemów uzbrojenia i w wielu przypadkach dojazdu.

9.4 Uwarunkowania przestrzenne lokalne

Poza uwarunkowaniami wynikającymi z naturalnych własności przestrzeni oraz wymogów jej ochrony, na lokalne uwarunkowania przestrzenne rzutują przede wszystkim:

- stan zagospodarowania i wykorzystania przestrzeni,
- jakość i sposób wykorzystania zabudowy istniejącej,
- stan infrastruktury technicznej i społecznej,
- ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i stopień ich realizacji,
- zarysowane trendy rozwojowe,
- zgłoszone i możliwe do przewidzenia zapotrzebowanie na tereny rozwojowe,
- występujące lokalne konflikty i zagrożenia przestrzenne.

Do najważniejszych uwarunkowań przestrzennych o charakterze lokalnym w mieście i gminie Borne Sulinowo należą:

9.4.1 Strefa miejska Bornego Sulinowa

- a) konieczność stymulacji rozwoju, określenia nowych jakościowo funkcji miastotwórczych, ukierunkowania w tym zakresie rozwoju przestrzennego, w szczególności usług ponadlokalnych (usługi rehabilitacyjno-medyczne, naukowo-badawcze, ośrodek turystyczny, potencjalnie funkcja uzdrowiskowa),
- b) konieczność rozwiązania problemu zatrudnienia ludności,
- c) konieczność jak najszybszego wykorzystania istniejącej nadającej się do adaptacji zabudowy, ewentualność rozbiórki części zabudowy istniejącej,
- d) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabezpiecza w zasadzie wszystkie potrzeby rozwojowe na wiele lat, niemniej ze względu na trudne dziś do przewidzenia czynniki, które mogą zapewnić dalszy rozwój społeczno-gospodarczy miasta, należy liczyć się z koniecznością dostosowania do nich rozwiązań przestrzennych poprzez:
 - określenie kierunków rozwojowych wykraczających poza granice miasta,
 - dokonywanie w razie potrzeby cząstkowych zmian „planu” miasta, jednak kompleksowych dla całych określonych elementów jego struktury przestrzennej,
- e) konieczność rozwiązania konfliktu pomiędzy potrzebami rozwoju miasta poza jego granicami administracyjnymi a potrzebami i planami gospodarki leśnej,
- f) konieczność wykształcenia w mieście wyraźnego centrum usługowego oraz określenia przestrzeni dla realizacji usług turystycznych wyższego rzędu,
- g) konieczność właściwego utrzymania i ochrony śródmiejskich i podmiejskich przestrzeni leśnych i zadrzewionych, nadanie części z nich rangi parków leśnych,
- h) konieczność ochrony czystości wód jeziora Pile, w tym oczyszczenie zatoki przy plaży,
- i) celowość wykorzystania lokalnej linii kolejowej (bocznicy) aktualnie nieużytkowanej.

9.4.2 Pasma centralne

- a) szczególna koncentracja zapotrzebowania na tereny rozwojowe (głównie funkcje turystyczne i paraturystyczne),

- b) duże tereny rozwojowe przewidziane w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, wyznaczone dość przypadkowo, których niewłaściwa (niekompleksowa) realizacja może prowadzić do chaosu przestrzennego i zagrożeń środowiska,
- c) możliwość wystąpienia konfliktów potrzeb rozwojowych z wymogami ochrony środowiska (szczególnie wymogi w określonych obszarach),
- d) konieczność koordynacji przestrzennej wykorzystania turystycznego poszczególnych jezior, w szczególności ochrony części ich brzegów przed zabudową ze względów ekologicznych, krajobrazowych i funkcjonalnych (ochrona przed przegęszczeniem),
- e) konieczność zdecydowanej poprawy zaplecza obsługowego turystyki,
- f) potrzeba szczegółowej analizy i koordynacji przekształceń przestrzennych głównych wsi: Łubowa, Silnowa i Piławy z uwzględnieniem konieczności ochrony wartości kulturowych,
- g) konieczność szczególnej ostrożności w realizacji zasady wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich dla uniknięcia konfliktów funkcji mogących ograniczyć lub wyeliminować wartości turystyczne określonych obszarów,
- h) konieczność szczególnej ochrony wybitnych wartości krajobrazowych.

9.4.3 Pasma północne

- a) szczególne wymogi ochrony w części objętej granicami Drawskiego Parku Krajobrazowego, konieczność selektywnego rozwoju funkcji turystycznej,
- b) możliwość wykorzystania innych jezior obszaru na selektywne wykorzystanie turystyczne,
- c) konieczność zapewnienia wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich, stymulacji rozwoju rolnictwa oraz produkcji i usług związanych z produkcją roślinną, zwierzęcą i leśną,
- d) konieczność zapewnienia niezbędnego poziomu infrastruktury społecznej.

9.4.4 Pasma południowe

- a) konieczność ochrony układu hydrograficznego i krajobrazu z nim związanego,
- b) potrzeba stworzenia warunków zapewniających byt niewielkich wsi w części zachodniej (wielofunkcyjny rozwój, selektywna turystyka),
- c) konieczność rozwiązania problemu zagospodarowania Kłomina,
- d) celowość zalesienia obszarów popolygonowych lub znalezienia dla nich nowych funkcji.
- e) rewitalizacja i ponowne zagospodarowanie wyludnionych wsi na terenach popolygonowych: Brodźce, Dudylany, Płynica, Przełęg, Stare Borne.

10. Preferencje i ograniczenia rozwoju

10.1 Analiza SWOT

a) Silne strony

- wyjątkowe pod względem krajobrazowym położenie miasta Borne Sulinowo, piękno otoczenia,
- najwyższej jakości walory krajobrazowe i przyrodnicze, przydatność dla potrzeb turystyki, wypoczynku i rekreacji dużych obszarów na terenie gminy,
- brak uciążliwości przemysłowej,
- duża podaż i niskie ceny gruntów i obiektów,
- duża oferta terenowa w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego,
- korzystne warunki inwestowania.

b) Słabe strony

- wysoki poziom bezrobocia i niska stopa życiowa mieszkańców, brak miejsc pracy i nadziei na szybką poprawę w tym zakresie,
- zdecydowanie niewystarczające w stosunku do potrzeb środki, które gmina może przeznaczać na inwestycje, w szczególności infrastrukturę stymulującą rozwój i wzrost zatrudnienia,
- trudności komunikacyjne wynikające z rzadkości sieci osadniczej i sieci drogowej, dużych odległości między miejscowościami,
- słabo rozwinięta baza noclegowa i usługowa turystyki, niewystarczająca jakość usług,
- zapaść rolnictwa,
- lokalne degradacje terenu.

c) Możliwości

- wykorzystanie olbrzymich rezerw zabudowy i terenów wolnych objętych „planami” i postulowanych dodatkowo w niniejszym „Studium”,
- rozwój wszystkich form turystyki, w tym pobytowej i kwalifikowanej, szczególna rola agroturystyki,
- wykształcenie specyfiki turystycznej miasta Borne Sulinowo jako ośrodka o znaczeniu ponadlokalnym,
- realizacja infrastruktury umożliwiającej rozwój turystyki, w tym centrów obsługi, także poza Bornem Sulinowo (Silnowo Dolne), korelacja programowo-funkcjonalna tych centrów (komplementarność),
- gospodarcze wykorzystanie leśnictwa, rozwój przetwórstwa surowców leśnych (w tym ruina leśnego),
- rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego, wielofunkcyjny rozwój wsi,
- rozwój przemysłu nieuciążliwego w Bornem Sulinowie (ew. Kłominie).

d) Zagrożenia

- konkurencja ze strony innych gmin,
- negatywne oddziaływania na środowisko nieskoordynowanych działań w zakresie rozwoju turystyki i lokalizacji przemysłu, lokalne niekontrolowane przegęszczenia, w szczególności „dzikie”, bądź wymuszone podziały na działki letniskowe (rekreacyjne),
- dekapitalizacja niewykorzystanej zabudowy w Bornem Sulinowie i Kłominie, prowadząca do konieczności rozbiórek.

10.2 Preferencje rozwojowe

Są oczywiste i wiążą się z naturalnymi walorami gminy:

- rozwój wszelkich form turystyki,
- rozwój leśnictwa,
- wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich o mniejszych walorach turystycznych i wymogach ochrony środowiska.

Rozwój musi uwzględniać realizację jego celu podstawowego, tj. poprawę sytuacji społeczno-gospodarczej, w efekcie poprawę sytuacji materialno-bytowej ludności. W tym zakresie poza wymienionymi wcześniej preferencjami należy uwzględnić także preferencje w zakresie rozwoju przemysłu nieuciążliwego i usług w Bornem Sulinowie i Kłominie w oparciu o istniejące zainwestowanie.

Podstawowym warunkiem wykorzystania w/w preferencji jest koordynacja i harmonizacja wszelkich inwestycji pod kątem umniejszania naturalnych preferencji obszaru wynikających z jego wartości przyrodniczych, krajobrazowych i funkcjonalnych, poprzez rygorystyczną analizę i eliminację w zarodku możliwych zagrożeń dla środowiska oraz jakości użytkowej terenów (konflikty funkcjonalne, lokalne przegęszczenia).

10.3 Ograniczenia rozwoju

Do podstawowych ograniczeń należy brak wystarczających środków na właściwą, odpowiadającą potrzebom stymulację i harmonizację rozwoju, co wymusza często działania cząstkowe, realizację inwestycji przypadkowych.

Z punktu widzenia ograniczeń przestrzennych należy uwzględniać ograniczenia wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, tak w zakresie określonej ochrony prawnej lub planistycznej konkretnych obszarów czy obiektów, jak też ochrony jakości środowiska (woda, powietrze, lasy, najlepsze gleby) w ogóle dla zachowania wartości użytkowej przestrzeni.

10.4 Pożądana struktura przestrzenna

Elementem wynikowym analizy preferencji i ograniczeń rozwojowych winno być określenie wymogów i zasad kształtowania pożądanej struktury przestrzennej w odniesieniu do poszczególnych obszarów gminy.

Głównymi kryteriami muszą tu być naturalne preferencje przestrzeni oraz możliwości wykorzystania tej przestrzeni dla potrzeb rozwoju społeczno-gospodarczego. Zgodnie z tymi kryteriami w dalszej części „Studium” określono pożądaną strukturę przestrzenną gminy, w ramach której wyodrębniono strefy i podstrefy funkcjonalno-przestrzenne, określając ich charakterystykę i generalne ustalenia w zakresie niezbędnych zróżnicowań polityki przestrzennej.

11. Elementy strategii rozwojowej

Uwaga: w roku 1999 dla Miasta i Gminy Borne Sulinowo, na bazie tzw. „społecznej metody przygotowania” opracowano wstępny projekt strategii rozwojowej miasta i gminy, który został oficjalnym dokumentem gminy Borne Sulinowo. Niniejsze „Studium” formułuje niektóre elementy strategii rozwojowej związane z problematyką przestrzenną, pomijając jednak elementy bilansowania ekonomicznego potrzeb i możliwości, jak również elementy organizacyjne, w tym oprogramowanie instytucjonalne realizacji strategii.

11.1. Główne cele strategiczne

W ramach wspomnianego w uwadze wstępnej „projektu strategii” wykreowano następujące priorytety strategiczne:

- pełne bezpieczeństwo ekologiczne,
- bezpieczeństwo społeczne,
- kreowanie i podtrzymywanie specjalności miasta i gminy.

Dla w/w priorytetów określono cele strategiczne zgrupowane w sferach funkcjonalnych:

- społecznej,
- gospodarczej,
- ekologicznej,
- przestrzennej,
- infrastrukturalnej.

Za szczególnie istotne dla problematyki przestrzennej należy uznać następujące cele strategiczne:

- a) w sferze gospodarczej:
 - nakładanie proekologicznych ograniczeń na inwestycje,
 - stworzenie trwałych warunków dla inwestowania, rozwoju przetwórstwa rolno-spożywczego, rolnictwa ekologicznego, przemysłu „czystego” nieuciążliwego dla środowiska, rozwoju turystyki nieinwazyjnej, w tym agroturystyki, rozwoju usług rehabilitacyjno-medycznych i potencjalnie funkcji uzdrowiskowej ;
- b) w sferze ekologicznej:
 - pełna ocena stanu środowiska,
 - monitoring stanu i jakości środowiska,
 - oczyszczenie i monitoring obszarów skażonych,
 - utrzymanie stanu jakościowego środowiska,
 - tworzenie obszarów szczególnej ochrony;
- c) w sferze przestrzennej:
 - zapewnienie równowagi wielkoprzestrzennej ekosystemów,
 - kształtowanie systemu ochrony przyrody,
 - optymalizacja funkcjonalnych powiązań gminy,
 - racjonalizacja funkcji przestrzennych miasta i gminy (m.in. kształtowanie zieleni różnicującej przestrzeń miasta),
 - utrzymanie układu urbanistycznego i stylu miasta Borne Sulinowo,
 - rozwijanie układu przestrzennego terenów nadjeziornych;
- d) w sferze infrastrukturalnej:
 - realizacja programu ochrony wód – gospodarki wodno-ściekowej, organizacji usuwania nieczystości i ich utylizacji oraz programów ochrony powietrza i powierzchni ziemi (w tym gazyfikacja, modernizacja kotłowni, eliminacja zanieczyszczeń),
 - rozwijanie infrastruktury turystycznej.

Określone w ten sposób cele strategiczne mają charakter realizacyjny, raczej zadań związanych z realizacją głównych celów strategicznych (określonych jako priorytety). Niemniej niniejsze „Studium” w pełni identyfikuje się z tak określonymi celami i w swoich ustaleniach określa kierunki ich

realizacji w odniesieniu przestrzennym. Większość analiz i ustaleń niniejszego „Studium” stanowi rozwinięcie i konkretyzację w/w celów wprowadzając również nowe elementy.

11.2 Misja władz lokalnych w kontekście zadań polityki przestrzennej

W wyniku wcześniejszych (pkt. 11.1.) rozważań można określić główne cele strategiczne i misję władz miasta i gminy Borne Sulinowo w kontekście zadań polityki przestrzennej.

Za podstawowe cele strategiczne należałoby uznać:

- tworzenie warunków rozwoju społeczno-gospodarczego z uwzględnieniem wymogów harmonizacji przestrzennej i równoważenia ekologicznego tego rozwoju.

Natomiast za misję władz miasta i gminy:

- wykorzystanie wszystkich możliwości stymulacji rozwoju przy kompleksowym nadzorze nad harmonizacją przestrzenną i równoważeniem ekologicznym tego rozwoju, m.in. poprzez świadomą i kompleksową realizację określonych w niniejszym „Studium” kierunków i zadań polityki przestrzennej oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem obowiązujących uwarunkowań.

12. Cele i zadania polityki przestrzennej

Celem podstawowym polityki przestrzennej jest zabezpieczenie możliwości realizacji celów i kierunków strategicznych rozwoju miasta i gminy oraz tworzenie podstaw harmonizacji i koordynacji procesów rozwoju poprzez:

1. Określenie zakresu i form ochrony środowiska przyrodniczego, krajobrazu, wartościowych przestrzeni leśnych i rolnych oraz środowiska kulturowego, zapewniające utrzymanie ich wartości i jakości.
2. Określenie zasad przekształceń i rozwoju sieci osadniczej i poszczególnych jej elementów z uwzględnieniem wymogów ochronnych (pkt. 1) poprzez:
 - a) określenie zakresu i hierarchii niezbędnych działań w zakresie realizacji systemów infrastruktury technicznej, w tym komunikacji oraz infrastruktury społecznej;
 - b) określenie obszarów aktywizacji gospodarczej i rozwoju wielofunkcyjnego lub określonego funkcjonalnie rozwoju zagospodarowania terenów;
 - c) określenie kierunków i zasad przekształceń i rozwoju istniejących jednostek osadniczych, z uwzględnieniem analizy realizacji obowiązujących planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego i występujących trendów;
 - d) określenie postulowanych nowych obszarów rozwojowych do uwzględnienia przy opracowywaniu lub zmianach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
 - e) określenie zakresu i hierarchii niezbędnych prac planistycznych i komplementarnych;
 - f) zapewnienie podstaw koordynacji i harmonizacji przestrzennej procesów projektowania realizacyjnego i realizacji zagospodarowania przestrzennego obszarów i terenów;
 - g) prowadzenie skoordynowanej z ww. elementami gospodarki terenami.

Zadania te sformułowane zostały w niniejszej II części „Studium” w formie:

- konkretyzacji kierunków polityki przestrzennej i określenia zakresu działań nimi objętych (pkt. 13),
- określenia kierunków i obowiązujących uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego w formie konkretnych, obowiązujących ustaleń (pkt. 14 i 15),
- określenia zasad realizacji kierunków polityki przestrzennej i zagospodarowania przestrzennego (pkt. 16).

13. Kierunki i zadania polityki przestrzennej

Uwaga: W niniejszym „Studium” omówiono kolejno „Kierunki polityki przestrzennej” (Część II pkt. 13) oraz „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” (Część II pkt. 14 i 15), stąd w wielu elementach pełna konkretyzacja przyjętych rozwiązań (lokalizacja, sposób rozwiązania, odniesienie do map) występuje dopiero w ustaleniach generalnych i szczegółowych (Część II pkt. 14 i 15).

13.1 Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego celem nadrzędnym jest zachowanie zrównoważonego rozwoju na obszarze miasta i gminy Borne Sulinowo.

Jako zasadę kształtowania przestrzeni w zakresie ochrony środowiska oraz prowadzenie polityki proekologicznej należy:

- a) zapewnić pełną ochronę wszystkich elementów środowiska tj. powietrza, powierzchni ziemi i gleby, wód powierzchniowych i wód podziemnych, szaty roślinnej przed zanieczyszczeniami i degradacją
- b) szczególną ochroną objąć elementy i obszary chronione z mocy przepisów szczególnych, rekomendowane do objęcia ochroną oraz obszary stanowiące lokalne wartości środowiska przyrodniczego
- c) prowadzić działania przywracające lub poprawiające czystość wód powierzchniowych rzek, jezior, większych rowów melioracyjnych poprzez:
 - budowę oczyszczalni ścieków lub indywidualnych systemów utylizacji nieczystości płynnych we wszystkich miejscowościach i zespołach zabudowy turystycznej
 - kształtowanie biologicznej obudowy brzegów jezior oraz rzek i rowów melioracyjnych przebiegających przez grunty orne preferowanie form rolnictwa ekologicznego szczególnie w DPK i obszarach chronionego krajobrazu, w pobliżu większych jezior
 - zalesiać obszary wypadające z produkcji rolniczej oraz grunty marginalne niewykorzystane w rolnictwie (rozcięć erozyjnych, skarpy, wysokich zboczy, wierzchołków wznieść), z uwzględnieniem wymogów ochrony wartości krajobrazowych,
 - pozostawić do unaturalnienia (zaniechanie użytkowania gospodarczego i konserwacji urządzeń melioracyjnych) niewykorzystane w rolnictwie trwałe użytki zielone o glebach torfowych; przekwalifikować je na „użytki ekologiczne”.

Ponadto:

- a) konieczna jest rewitalizacja dawnych, obecnie zdewastowanych, obiektów popegeerowskich, rozpoczętych budów inwestycyjnych itp.;
- b) niezbędna jest rewitalizacja zniszczonych i często dewastowanych parków i cmentarzy;
- c) walory przyrodniczo-krajobrazowe, atrakcyjne kompleksy leśne należy wykorzystać dla intensywniejszego rozwoju turystyki i rekreacji, głównie w zakresie:
 - agroturystyki,
 - wędrówek pieszych, konnych i rowerowych,
 - wędkarstwo i zbieractwo runa leśnego i ziół leczniczych,
 - turystyki kwalifikowanej (sporty wodne, wędrówki konne i rowerowe).

Uwaga: wszystkie omówione w pkt. 13.1 elementy środowiska przyrodniczego wykazano na mapie specjalistycznej „środowisko przyrodnicze” w skali 1:25000, a wszystkie obowiązujące uwarunkowania i przyjęte propozycje rozszerzenia zakresu ochrony skonkretyzowano i omówiono szcze-

gółowo w ustaleniach „Studium” (Część II pkt. 15) oraz naniesiono na rysunku podstawowym i rysunku szczegółowym (mapy 1:25000, 1:10000 i 1:5000). Patrz także szczegółowe omówienie stanu środowiska (Część I).

13.2 Ochrona wartości kulturowych na terenie gminy

Podstawa prawna ochrony wartości kulturowych na terenie gminy:

- 1) ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie , zabytków i opiece nad zabytkami ([Dz.U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm.](#))
- 2) ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody ([Dz. U. z 2015 r. poz. 1651 ze zm.](#))
- 3) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska ([Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 ze zm.](#))
- 4) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ([Dz. U. z 2016 r. poz. 778](#))
- 5) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane ([Dz.U. z 2016 r. poz. 290](#))
- 6) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ([Dz.U. z 2015 r. Nr 1774 poz. ze zm.](#))
- 7) konwencja w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturalnego i naturalnego przyjęta w Paryżu 16 listopada 1972 r. Przez Konferencję Generalną ONZ (Dz. U. Nr 32/76 poz. 190)

Przedmiot ochrony:

Zgodnie art. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, „ochrona zabytków polega, w szczególności, na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu:

- 1) zapewnienie warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających trwałe zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie;
- 2) zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków;
- 3) udaremnianie niszczenia i niewłaściwego korzystania z zabytków;
- 4) przeciwdziałanie kradzieży, zaginięciu lub nielegalnemu wywozowi zabytków za granicę;
- 5) kontrolę stanu zachowania i przeznaczenia zabytków;
- 6) uwzględnianie zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska”.

W art. 5. nałożono obowiązki ochrony na właścicieli zabytków:

„Opieka nad zabytkiem sprawowana przez jego właściciela lub posiadacza polega, w szczególności, na zapewnieniu warunków:

- 1) naukowego badania i dokumentowania zabytku;
- 2) prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku;
- 3) zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie;
- 4) korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości;
- 5) popularyzowania i upowszechniania wiedzy o zabytku oraz jego znaczeniu dla historii i kultury”.

Zgodnie z art. 6. ustawy określono przedmiot ochrony:

„1. Ochronie i opiece podlegają, bez względu na stan zachowania:

- 1) zabytki nieruchome będące, w szczególności:
 - a) krajobrazami kulturowymi,
 - b) układami urbanistycznymi, ruralistycznymi i zespołami budowlanymi,
 - c) dziełami architektury i budownictwa,

- d) dziełami budownictwa obronnego,
 - e) obiektami techniki, a zwłaszcza kopalniami, hutami, elektrowniami i innymi zakładami przemysłowymi,
 - f) cmentarzami,
 - g) parkami, ogrodami i innymi formami zaprojektowanej zieleni,
 - h) miejscami upamiętniającymi wydarzenia historyczne bądź działalność wybitnych osobistości lub instytucji;
- (...)
- 3) zabytki archeologiczne będące, w szczególności:
- a) pozostałościami terenowymi pradziejowego i historycznego osadnictwa,
 - b) cmentarzyskami,
 - c) kurhanami,
 - d) relikwiami działalności gospodarczej, religijnej i artystycznej.

2. Ochronie mogą podlegać nazwy geograficzne, historyczne lub tradycyjne nazwy obiektu budowlanego, placu, ulicy lub jednostki osadniczej”.

Zgodnie z art. 7 „Formami ochrony zabytków są:

- 1) wpis do rejestru zabytków;
- 2) uznanie za pomnik historii;
- 3) utworzenie parku kulturowego;
- 4) ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego”.

Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (art. 21 i 22) nakłada na gminę obowiązek prowadzenia gminnej ewidencji zabytków i sporządzania gminnego programu ochrony zabytków (w związku z art. 87 w cyklu czteroletnim).

Organy ochrony dziedzictwa kulturowego

Na terenie Województwa Zachodniopomorskiego: Wojewoda Zachodniopomorski, w imieniu którego działa Wojewódzki Konserwator Zabytków, (Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Szczecinie, Delegatura w Koszalinie).

Na terenie powiatu szczecineckiego organem ochrony jest Zarząd Powiatu i Starosta

Na terenie miasta i gminy Rada Miejska oraz Burmistrz

Cele ochrony wartości kulturowych na terenie gminy

Ochrona wartości krajobrazu kulturowego w zakresie ochrony historycznych układów ruralistycznych, zabudowy zagród powinna być realizowana poprzez następujące działania gminy:

utrzymanie historycznie ukształtowanej przestrzennej struktury osadniczej,

- utrzymanie historycznie ukształtowanej sieci dróg, zachowanie i utrzymanie w dobrym stanie technicznym i estetycznym dominant kulturowych i krajobrazowych,
- zachowanie ich funkcji, także poprzez przeciwdziałanie chaotycznej, bezplanowej parcelacji terenu (np. na działki letniskowe)
- przeciwdziałanie nowym lokalizacjom obiektów o formach, standardowych, obcych istniejącej, historycznej zabudowie,
- ograniczenie lokalizacji obiektów znacznie przekształcających krajobraz naturalny
- określenie szczególnych warunków lokalizacji nowej zabudowy, modernizacji zabudowy i usuwania zabudowy zdekapitalizowanej.

Ochrona dziedzictwa kulturowego na terenach zabudowy historycznej realizowana winna być poprzez działania gminy w zakresie:

- zachowania obiektów dziedzictwa kulturowego, należytego ich utrzymania, i wykorzystywania zgodnie z właściwą im funkcją, udostępniania dla celów badawczych i wychowawczych, tak by były czynnym składnikiem życia i kultury współczesnego społeczeństwa,
- zapobiegania powstawania ubytków w istniejącej zabudowie,
- tworzenie warunków do ponownej zabudowy opuszczonych siedlisk,
- podnoszenie estetyki zabudowy, szczególnie na terenach osiedli po byłych PGR,
- kształtowanie estetyki nowej zabudowy mieszkalnej, rekreacyjno-turystycznej, poprzez nawiązywanie w formie do tradycji i wartości regionalnych, miejscowych.

Formy Ochrony:

- ochrona prawna (konserwatorska i prawno-administracyjna) układów przestrzennych wsi, zabytków architektury i budownictwa, zabytków techniki, zieleni (parków, cmentarzy, obiektów archeologicznych), administracyjne kształtowanie współczesnych form zabudowy i zagospodarowania przestrzeni w sposób nawiązujący do istniejących historycznych form,
- opracowanie gminnego programu ochrony zabytków, prowadzenie gminnej ewidencji zabytków,
- opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z zaznaczeniem granic stref konserwatorskich i wytycznych ochronnych,
- Opracowanie koncepcji ochrony i turystycznego wykorzystania relikwów Wału Pomorskiego (Park Kulturowy).

13.3 Kształtowanie pożądanej struktury przestrzennej

Wymogi gospodarki rynkowej w powiązaniu z wymuszonymi likwidacją PGR, przekształceniami własnościowymi, stwarzają obiektywną konieczność przekształceń struktury przestrzennej gminy obejmujących:

- niezbędność posiadania szerokiej i różnorodnej oferty przestrzennej dla potencjalnych inwestorów z gminy i z poza jej terenu;
- niezbędność zabezpieczenia ww. oferty w zakresie dostępu komunikacyjnego i uzbrojenia terenów;
- nieuniknione pewne rozproszenie zabudowy związane z ww. ofertą, a w szczególności z koniecznością zapewnienia możliwości tworzenia nowych siedlisk rolnikom nabywającym ziemię popegeerowskie, w granicach tych gruntów lub w obszarach im bliskich.

Procesy te nie mogą przebiegać żywiołowo, stąd podstawowym celem niniejszego „Studium” jest ich właściwe ukierunkowanie zmierzające do kształtowania na każdym etapie realizacji określonej w niniejszym „Studium” **harmonijnej struktury przestrzennej** gminy.

Celowi temu służą:

- określenie obszarów i obiektów chronionych prawnie z tytułu ustaw szczególnych,
- określenie jednoznaczne obszarów, które powinny być wyłączone z zabudowy bądź realizacji innych kolizyjnych form zagospodarowania (obszary proponowane do ochrony prawnej, obszary wrażliwe przyrodniczo – korytarze ekologiczne, wartościowe kompleksy gruntów rolnych),
- określenie szerokiej i różnorodnej gamy terenów rozwojowych, w tym uznanie aktualności i zgodności z kierunkami zagospodarowania określonymi w niniejszym „Studium” w zasadzie większości ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy (z nielicznymi proponowanymi drobnymi korektami) oraz określenie terenów nowych możliwych do udostępnienia po opracowaniu dla nich miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

- określenie zasad dopuszczalnej koncentracji zabudowy wyłącznie rolniczej poza istniejącymi jednostkami osadniczymi i określonymi w „Studium” terenami rozwojowymi, gdzie realizacja zabudowy może być dopuszczona w trybie art. 40 ust. 2 „Ustawy” przy spełnieniu określonych (omówionych w części II pkt. 15.6.1) warunków.

GLÓWNE ELEMENTY MODYFIKUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ MIASTA WSKAZANE W ZMIANIE STUDIUM z 6 grudnia 2007 r.:

- lokalizacja funkcji mieszkalno-turystycznych, wypoczynku i rekreacji z parkiem w północnej części miasta wzdłuż brzegu jeziora Pile,
- lokalizacja głównej przestrzeni publicznej – rynku pomiędzy ulicami Chrobrego i Al. Niepodległości,
- lokalizacja poligonu strażackiego w zachodniej części miasta
- lokalizacja lotniska/lądowiska sportowo- turystycznego w części południowej miasta w oparciu o istniejący pas startowy,
- lokalizacja parkingów strategicznych przy wlotach do miasta i realizacja przy nich „rogatek miejskich” (miejsc obsługi podróżnych, punktów informacyjnych itp.), nawiązujących do dawnych bram wjazdowych zamkniętego miasta wojskowego,
- lokalizacja targowiska miejskiego, docelowo hali targowej w rejonie ulic Kruczkowskiego i Orła Białego,
- rozwój terenów sportu i rekreacji w oparciu o bazę OSIR.
- potencjalnie lokalizacja uzdrowiska z parkiem zdrojowym w północnej części miasta wzdłuż brzegu jeziora Pile,

13.4 Rozwój funkcji

Jak wynika jednoznacznie z dokonanej oceny uwarunkowań i preferencji, rozwój miasta i gminy charakteryzować się powinien wielofunkcyjnością przy zróżnicowanym przestrzennie udziale poszczególnych funkcji.

Funkcja rolnicza – winna być realizowana intensywnie na terenach o najlepszych glebach, głównie w części północnej i zachodniej gminy z dopuszczeniem wielofunkcyjnego rozwoju istniejących jednostek osadniczych z uwzględnieniem przetwórstwa spożywczego i przy zachowaniu wymogów ochrony najwartościowszych kompleksów użytków rolnych przed zabudową. Na pozostałych terenach, szczególnie w strefach rolno-leśnych i leśno-krajobrazowych, pożądanym jest rozwój specjalizacji, w tym hodowla nie zagrażająca środowisku, produkcja zdrowej żywności, agroturystyka, rozwój innych usług turystycznych.

Funkcja leśna – winna być kontynuowana na obszarach leśnych. Możliwe dolesienia (pkt. 15.6.2). Na terenach śródleśnych niezalesionych możliwy rozwój usług turystycznych nie zagrażających środowisku.

Funkcja produkcyjna – winna być realizowana w większym wymiarze głównie w Bornem Sulinowie (przemysł nie zagrażający środowisku), a w zakresie przetwórstwa rolno-spożywczego i drzewnego oraz rzemiosła usługowego także na innych terenach, pod warunkiem pełnej nieuciążliwości dla środowiska i otoczenia. Wydobycie surowców naturalnych na terenach udokumentowanych złóż przy zachowaniu wymogów formalno-prawnych i obowiązku sukcesywnej rekultywacji (pkt. 15.6.4).

Funkcja turystyczna – powinna mieć priorytet lokalizacyjny, także na terenach rolniczych może być realizowana jako uzupełniająca. Szczególnie istotna jest realizacja usług związanych z obsługą

turystyki, w tym tranzytowego ruchu turystycznego (droga DK-20). Celowe jest popieranie różnych form turystyki w dostosowaniu do walorów środowiska i krajobrazu (wody, lasy). Turystyka pobytowa, w tym agroturystyka, i aktywna, w tym specjalistyczna (sporty wodne, hippika). Do miejscowości o szczególnym znaczeniu turystycznym należą Borne Sulinowo, Piława, Silnowo, Ciemino, Dąbrowica.

Funkcja uzdrowiskowa – to potencjalna funkcja rozwojowa dla miasta, która może mieć istotne znaczenie dla zmiany sytuacji społeczno-ekonomicznej gminy jak i wizerunku miasta. Obecnie występuje duży popyt na usługi realizowane przez uzdrowiska. Uzdrowiska (także te niedalekie Połczyn Zdrój, Kołobrzeg) działają w dużej mierze na zasadach komercyjnych, obsługując kuracjuszy zagranicznych. Niezależnie od walorów uzdrowiskowych na terenie miasta mogą rozwijać się usługi rehabilitacyjno-medyczne. Funkcja uzdrowiskowa miasta winna być realizowana w północnej jego części, powyżej ulic Niepodległości i Chrobrego do brzegu jeziora Pile. Park miejski mógłby stać się docelowo parkiem zdrojowym.

Funkcja mieszkaniowa i usługowa – winny być realizowane równomiernie w mieście i na obszarach wiejskich w dostosowaniu do potrzeb, na terenach określonych planami i wynikającymi z postulatów niniejszego „Studium”. Budownictwo komunalne winno przede wszystkim obejmować adaptację istniejących zasobów w Bornem Sulinowie i Kłominie.

Dla miasta Borne Sulinowo na rysunku studium w skali 1: 5000 określono symbolami graficznymi i oznaczeniami literowymi strefy rozwojowe i funkcje dominujące określające w myśl artykułu 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów:

Obszary rozwoju:

- obszar rozwoju funkcji mieszkalno-turystycznych, wypoczynku i rekreacji
- obszar rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowej (centrotwórczej)
- obszar rozwoju funkcji mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi
- obszar rozwoju funkcji usługowo-produkcyjnej
- obszar realizacji polityki ochrony zasobów środowiska, krajobrazu i gospodarki leśnej

W kierunkach rozwoju określono ponadto teren poligonu straży pożarnej .

Wiodące funkcje:

MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Mt – tereny zabudowy mieszkalno-turystycznej

U- tereny zabudowy usługowej

Ua – tereny usług administracji

Uu – tereny usług uzdrowiskowych

Uz – tereny usług zdrowia

US – tereny sportu i rekreacji

Uo – tereny usług oświaty

Ukr – tereny usług kultu religijnego

P – tereny produkcji i składowania

ZC – tereny cmentarzy

ZP – tereny zieleni parkowej

RL – tereny obsługi gospodarki leśnej

Kl – teren lotniska/lądowiska sportowego

Kg – tereny garaży

Kp – tereny parkingów

Tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

E – elektroenergetyka (rozdzielnia sieciowa)

K – kanalizacja (oczyszczalnia ścieków, przepompownia)

W – wodociągi (ujęcie wody)

C – ciepłownictwo (kotłownia)

O – odpady (składowisko)

KDz – tereny dróg/ulic publicznych zbiorczych

KDI – tereny ulic publicznych lokalnych

13.5 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego; kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy dla obrębów Jelonek, Juchowo, Kielpino, Piława, Silnowo, Dąbrowica, Jeleń, Lubowo, Przyjezierze i Śmiadowo oraz obręb 6 i 7 miasta Borne Sulinowo.

Na rysunku zmiany studium określono następujące symbole charakteryzujące wiodące przeznaczenie terenów:

MR - tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności,

MN- tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej,

U- tereny usług,

US – tereny sportu i rekreacji,

Uo – tereny usług oświaty,

Ukr – tereny kultu religijnego,

Ut- tereny usług turystyki,

Pr – tereny produkcyjne, składowania i przetwórstwa rolnego,

P – tereny produkcji i składowania,

ZC – tereny cmentarzy,

ZP – tereny zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce)

ZL – tereny leśne i przeznaczone do zalesienia (fakultatywnie).

Tereny gruntów rolnych, łąk, lasów i wód oznaczono symbolami graficznymi (kolory) określającymi ich użytkowanie. Dla terenów tych ustala się kierunki zagospodarowania zgodne z dotychczasowym użytkowaniem (stanem faktycznym). Ze względu na charakter mapy topograficznej wszystkie nieścisłości w użytkowaniu poszczególnych terenów należy rozstrzygnąć w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Poza obszarami przeznaczonymi w zmianie studium do zalesień, dopuszcza się i należy dążyć do zalesienia lub zadrzewienia gruntów zdegradowanych i nie użytkowanych rolniczo oraz gleb niskich klas bonitacyjnych (głównie klas VI i VIz) z wykorzystaniem szerszego wprowadzania drzewostanów wielogatunkowych. Na terenach zalesianych zakazuje się zmiany stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce leśnej.

Ponadto działki położone na obszarach stanowisk archeologicznych mogą być zalesiane po wykonaniu badań archeologicznych za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Na rysunku oznaczono tereny zabudowy zagrodowej rozproszonej zgodnie z treścią mapy topograficznej jako użytkowanie terenów. Ponadto ustalenia studium uwzględniają stan rzeczywisty i prawny dla powyższych obiektów, których lokalizacja nie została oznaczona na rysunku ze względów technicznych. Na rysunku nie ujęto także obiektów obecnie realizowanych oraz zabudowy realizowanej na podstawie prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy. W powyższych przypadkach na etapie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uznaje się nieoznaczone na rysunku studium tereny zabudowy zagrodowej oraz lokalizacje określone w wydanych decyzjach o warunkach zabudowy, jako zgodne z ustaleniami studium.

Poza obszarami rozwojowymi wyznaczonymi na rysunku zmiany studium dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej w ramach siedlisk na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W niniejszych ustaleniach zmiany studium przyjęto dwie kategorie terenów mieszkaniowych powiązanych także z innymi funkcjami:

MN - tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej to tereny zlokalizowane głównie na obszarach peryferyjnych jednostek osadniczych, o atrakcyjnych walorach krajobrazowych, cechujące się wysokimi standardami (duże działki z dużym udziałem zieleni); tereny te mogą być powiązane z funkcjami turystycznymi, rekreacyjnymi i wypoczynkowymi).

MR- tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności to istniejąca już obecnie i projektowana zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych w obrębie zwartych jednostek osadniczych. W ramach tej zabudowy mogą być zlokalizowane także funkcje czysto mieszkalne, usługi w tym publiczne, usługi sportu i rekreacji, place zabaw, parki, skwery zieleńce oraz drobne obiekty produkcyjne nieuciążliwe dla zabudowy mieszkaniowej, jak również możliwe jest pozostawienie dotychczasowego użytkowania gruntów. Natomiast poza obszarem zwartych jednostek osadniczych winna być lokalizowana zabudowa zagrodowa.

MIJSCOWOŚĆ	OZNACZENIE ZMIANY NA RYSUNKU	UWARUNKOWANIA	KIERUNKI ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	UWAGI
Kielpino	1MR,2MR,3MR,6MR,8MR,10MR,11MR,15MR,17MR	Tereny zurbanizowane- tereny istniejącej zabudowy zagrodowej wraz z przyległymi gruntami rolnymi i zabudowa jednorodzinna, zmiana nie ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko.	tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Zmiana obejmuje uzupełnienie istniejącej już zabudowy zagrodowej, nieznaczne rozszerzenie granic terenu w stosunku do obowiązującego studium i mpzp
	7MR	Teren zurbanizowany- teren istniejącej zabudowy zagrodowej oraz zabudowy jednorodzinnej nad jez. jez. Kielpino, częściowo zadrzewiony, zmiana ma niewielkie znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Zmiana granic terenu w stosunku do obowiązującego studium i mpzp, oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania,
	8MR	Teren zurbanizowany - istniejąca zabudowa zagrodowa oraz teren byłej szkoły, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Zmiana kierunku z Uo (teren oświaty), połączenie terenów funkcyjnych w obowiązującym studium i mpzp
	14MR	Teren rolny - odłogowane pole uprawne, dogodnie skomunikowany, zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Rozszerzenie kierunków, zmiana granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
	4Pr	Teren zurbanizowany- teren rolny ze zniszczonymi budynkami gospodarczych, zmiana ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren produkcyjny, składowania i przetwórstwa rolnego	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu
	5ZP	Teren parku dworskiego ze starodrzewiem, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce)	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu
	9US	Teren rolniczy - teren gruntów rolnych – łąk, położonych w obniżeniu terenu nad jez. Kielpino, nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren sportu i rekreacji	Wyznaczenie granic terenu zgodnie z obowiązującym studium

	12US	Grunt rolny funkcjonujący jako wiejski plac sportowy – boisko, zmiana ma niewielkie znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren sportu i rekreacji	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania,
	13ZC	Teren istniejącego cmentarza, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze,	teren cmentarza	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania,
	16Ukr	Teren istniejącego kościoła i jego otoczenie oraz cmentarz przykościelny, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren kultu religijnego	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania,
	18ZL,19ZL, 20ZL	Tereny rolnicze – grunty rolne ugorowane miejscowo zadrzewione, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	tereny leśne i przeznaczone do zalesienia (fakultatywnie)	Rozszerzenie kierunków
Dąbie	1MR	Teren rolny - odłogowane pole uprawne, łąki, zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze,	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Rozszerzenie kierunków, zmiana granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
	2MR	Teren zurbanizowany – zabudowa wielorodzinna, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu
	3MR,11MR	Tereny zurbanizowane- tereny istniejącej zabudowy zagrodowej oraz jednorodzinnej, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym
	4Pr	Teren zurbanizowany – zabudowa gospodarcza obsługi rolnictwa i przetwórstwa drzewnego, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren produkcyjny, składowania i przetwórstwa rolnego	Nieznaczne zwiększenie granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
	5Pr	Teren leśny z ruinami po budynkach gospodarczych, zmiana ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren produkcyjny, składowania i przetwórstwa rolnego	Oznaczenie terenu zgodnie z obowiązującym studium
	6ZL,7ZL,8ZL, 9ZL,10ZL, 16ZL,17ZL	Tereny rolnicze – częściowo fragment kompleksu leśnego, częściowo grunt rolny ugorowany miejscami zadrzewiony - sukcesja, zmiana ma istotne znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	tereny leśne i przeznaczone do zalesienia (fakultatywnie)	Rozszerzenie kierunków, tereny zalesiane bądź przygotowywane do zalesiania
	12MR	Teren zurbanizowany, w części rolny - teren łąk kośnych, częściowo zadrzewionych i zakrzewionych – podmokłe użytki zielone częściowo zmeliorowane, ; obszar z istniejącym siedliskiem rolnym oraz byłego folwarku, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko	teren wielofunkcyjny zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Zmiana granic terenu w stosunku do obowiązującego studium, połączenie terenów funkcjonalnych i rozszerzenie kierunków
	13MR	Teren zurbanizowany - istniejąca zabudowa gospodarcza (gospodarstwo rolne) i zagrodowa wraz z przyległym gruntem rolnym – podmokłe użytki zielone częściowo zmeliorowane, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjny zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Zmiana granic terenu w stosunku do obowiązującego studium, połączenie terenów funkcjonalnych i rozszerzenie kierunków

	14Ukr	Teren istniejącego kościoła i jego otoczenie oraz cmentarz przykościelny, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren kultu religijnego	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym
	15ZC	Teren cmentarza – dawne założenie parkowe - starodrzew, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren cmentarza	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym
Kolanowo	1MR,2MR,3MR,4MR	Tereny rolnicze istniejącej zabudowy zagrodowej wraz z przyległym gruntem rolnym – częściowo podmokłe użytki zielone, zmiana ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Rozszerzenie kierunków, zmiana granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
Juchowo	1Ut	teren rolny - odlogowane pole uprawne, dogodnie skomunikowany, zmiana ma istotne znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren usług turystyki	Zmniejszenie granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
	2Pr, 3Pr	Tereny rolne - odlogowane pole uprawne, dogodnie skomunikowany, oraz teren zurbanizowanej istniejąca zabudowa gospodarcza obsługi rolnictwa z placami utwardzonymi, (gospodarstwo rolne) (Fundacja In. Stefana Karłowskiego) zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren produkcyjny, składowania i przetwórstwa rolnego	Rozszerzenie kierunków, zmiana granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
	4Pr	Teren zurbanizowane- istniejąca zabudowa gospodarcza obsługi rolnictwa z placami utwardzonymi, (gospodarstwo rolne) (Fundacja In. Stefana Karłowskiego)	teren produkcyjny, składowania i przetwórstwa rolnego	Korekta granic terenu zgodnie ze stanem faktycznym
	5ZP	Teren parku - obszar zabytkowego parku dworskiego ze starodrzewiem, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	Teren zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce)	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu
	6Ukr	Teren istniejącego kościoła i jego otoczenie oraz cmentarz przykościelny, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren kultu religijnego	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym
	7MR,8MR,9MR	Tereny zurbanizowane - tereny istniejącej zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej wraz z przyległymi gruntami rolnymi i łąkami kośnymi, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Oznaczenie terenów zgodnie z faktycznym stanem użytkowania i obowiązującym studium i mpzp, oznaczenie granic terenu
	10Uo	Teren szkoły, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze,	teren usług oświaty	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym
	11MR	Teren zurbanizowany – częściowo zabudowany – zabudowa zagrodowa i jednorodzinna oraz odlogowane grunty rolne miejscowo zadrzewione, dogodnie skomunikowany, zmiana ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Zwiększenie granic terenu w stosunku do obowiązującego studium i mpzp

	12MN	Teren rolny - odłogowane pola uprawne, częściowo zadrzewiony, dogodnie skomunikowany, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, usługi sportu i rekreacji	Rozszerzenie kierunków, zwiększenie granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
	13ZC	Teren cmentarza – dawne założenie parkowe - starodrzew, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren cmentarza	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym
	14US	Teren rolniczy - nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren sportu i rekreacji	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym
Kądzielnia	1Pr	Teren zurbanizowany zabudowa gospodarcza obsługi rolnictwa z placami utwardzonymi, częściowo Tereny rolne odłogowane, zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze,	teren produkcyjny, składowania i przetwórstwa rolnego	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, zwiększenie granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
	2MR	Teren rolniczy istniejącej zabudowy zagrodowej i czworaki wraz z przyległym gruntem rolnym – podmokłe użytki zielone, zmiana ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu
Kłosówka	1MR	Teren rolniczy – uprawne grunty rolne, częściowo łąki i zadrzewienia, zabudowa zagrodowa, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Nieznaczna zmiana granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
	2MR	Teren rolniczy - teren podmokłych użytków zielonych, oczko wodne z brzegiem zadrzewionym; niewielkie znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Rozszerzenie funkcji o wielofunkcyjną zabudowę wiejską o różnej intensywności
Silnowo Górne	1Egpsz	Teren zabudowy i obiektów infrastruktury technicznej, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	Teren urządzeń elektroenergetycznych	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym
	2MR	Teren zurbanizowany - zabudowa zagrodowa i jednorodzinna, miejscowo zadrzewione i zalesione, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Oznaczenie terenu zgodnie z obowiązującym studium
	3Pr	Teren zurbanizowany- teren rolny z ruinami po budynkach gospodarczych, zmiana ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren produkcyjny, składowania i przetwórstwa rolnego	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym
	4U	Teren zurbanizowany, istniejąca zabudowa usługowa –dogodnie skomunikowany, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren usług	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, nieznaczne zwiększenie granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
	5MN	Teren zurbanizowany, istniejąca zabudowa głównie jednorodzinna, teren częściowo rolniczy – grunty rolne ugorowane miejscowo zadrzewione dobrze skomunikowany, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, istniejąca zabudowa usługowa do zachowania	Rozszerzenie kierunków, zwiększenie granic terenu w stosunku do obowiązującego studium

6U	Teren zurbanizowany, istniejąca zabudowa usługowa oraz teren dworca kolejowego – dogodnie skomunikowany, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren usług	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym i obowiązującym studium
7MN	Teren rolny – odłogowane pole uprawne, częściowo zarośnięty przez samosiejki, pojedyncze gospodarstwa rolne, zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej	Rozszerzenie kierunków, oznaczenie terenu zgodnie z obowiązującym studium
8MR	Teren rolny – odłogowane pole uprawne, częściowo zarośnięty przez samosiejki, - teren istniejącej zabudowy zagrodowej wraz z przyległymi gruntami rolnymi, częściowo zadrzewiony zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Rozszerzenie kierunków, zwiększenie granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
9Pr	Teren zurbanizowany – obszar istniejącego tartaku, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze,	teren produkcyjne, składowania i przetwórstwa rolnego	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym i obowiązującym studium
10ZP	Teren zurbanizowany teren – zielen publiczna oraz przystanek PKS i parking	teren zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce)	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym i obowiązującym studium
11U	Teren zurbanizowany, istniejąca zabudowa usługowa –dogodnie skomunikowany, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren usług	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym i obowiązującym studium
12Ut	Teren zurbanizowany- istniejące gospodarstwo agroturystyczne, - teren podmokłych użytków zielonych, oczko wodne, zadrzewionym; dogodnie skomunikowany zmiana ma niewielkie znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren usług turystyki	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym i obowiązującym studium
13MR	Teren zurbanizowany - teren istniejąca zabudowa wielorodzinną wraz z przyległymi ogródkami przydomowymi zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływa	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym i obowiązującym studium
14U	Teren zurbanizowany, istniejący sklep i stacja paliw, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko	teren usług	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym i obowiązującym studium
15MR,16MR,17MR	Tereny rolnicze – ugorowane grunty rolne, częściowo zurbanizowane – zabudowa zagrodowa, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, nieznaczne zwiększenie granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
18MR,19MR,21MR	Tereny istniejących pojedynczych siedlisk rolnych wraz z przyległą nieużytkowaną rolą, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Zmiana granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
20Ut	Teren rolny – odłogowane pole uprawne, częściowo zarośnięty przez samosiejki	teren usług turystyki	Zmiana granic terenu w stosunku do obowiązującego studium

Silnowo Dolne	22MR	Teren zurbanizowany, w części rolniczy w części istniejąca zabudowa zagrodowa, dogodnie skomunikowany, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Rozszerzenie granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
	23MR	Teren istniejącego siedliska rolnego wraz z przyległą zakrzewioną i nieużytkowaną rolą, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym, niewielka zmiana granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
	24Uo	Teren szkoły, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze,	teren usług oświaty	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym i obowiązującym studium
	25MN	Teren rolniczy- odłogowane grunty rolne, miejscami wchodzi sukcesja; zmiana ma średnie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko	teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej	Zwiększenie granic terenu w stosunku do obowiązującego studium, oznaczenie zgodnie z obowiązującym mpzp
	26Ut,MN	Teren rolniczy - odłogowane grunty rolne położone na wzniesieniach przy jez. Pile, częściowo zadrzewione (samosiejki m. in. sosny) , użytkowany rekreacyjnie, pojedyncze zabudowania letniskowe, dogodnie skomunikowany, zmiana ma średnie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko	a) obszar położony bezpośrednio przy granicy z jeziorem Pile (z wyłączeniem terenów przeznaczonych w miejscowym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną - teren usług turystyki i rekreacji indywidualnej b) pozostały obszar – teren usług turystyki, teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej	W części terenu zmiana kierunku z MR, oznaczenie terenu zgodnie z w obowiązującym studium
	28U	Teren zurbanizowany – teren istniejącej ochotniczej straży pożarnej, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze,	teren usług	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym i obowiązującym studium
	27MR, 29MR	Teren istniejącej zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej wraz z przyległym gruntem rolnym – podmokłe użytki zielone, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym
	30Ut	Teren rolniczy - odłogowane grunty rolne (łąka) przy jez. Pile, częściowo zadrzewione i zakrzaczone, częściowo zadrzewiony, zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren usług turystyki	Oznaczenie terenu zgodnie z obowiązującym studium i mpzp
	31Pr	Teren rolniczy, częściowo zadrzewiony i zakrzaczony, zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren produkcyjny, składowania i tym przetwórstwa rolnego	Oznaczenie terenu zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
Pilawa	1MN	Teren rolniczy - odłogowane grunty rolne (łąka) częściowo zadrzewione i zakrzaczone, zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej	Zwiększenie granic terenu w stosunku do obowiązującego studium

2Ut,MN	Teren rolny- grunt rolny odlogowany, funkcjonujący jako tereny rekreacyjne, istniejąca zabudowa letniskowa , dogodnie skomunikowany, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren usług turystyki jako kierunek dominujący, teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej	Nieznaczne rozszerzenie granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
3MN,Ut	Teren rolny – odlogowane pole uprawne, częściowo zarośnięty przez samosiejki sosen, zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, tereny usług turystyki	Zwiększenie granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
4MR	Teren zurbanizowany - teren istniejącej zwartej zabudowy wiejskiej wraz z przyległymi gruntami rolnymi (łąkami i ogródkami przydomowymi i polami), zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze i kulturowe	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Oznaczenie terenu zgodnie z stanem faktycznym użytkowania i z obowiązującym studium
5Ut	Teren rolniczy – odlogowane grunty rolne miejscowo podmokłe łąki, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren usług turystyki	Oznaczenie terenu zgodnie z obowiązującym studium i mpzp
6MN,Ut	Teren rolniczy - odlogowane grunty rolne, dogodnie skomunikowany, zmiana ma średnie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, tereny usług turystyki	Zwiększenie granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
7MR	Teren zurbanizowany - teren istniejącej zwartej zabudowy wiejskiej wraz z przyległymi gruntami rolnymi (łąkami i ogródkami przydomowymi i polami), zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze i kulturowe	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Oznaczenie terenu zgodnie z stanem faktycznym użytkowania i z obowiązującym studium
8ZC	Teren cmentarza – dawne założenie parkowe - starodrzew, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren cmentarza	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym użytkowania i z obowiązującym studium
9MR	Teren rolniczy - odlogowane grunty rolne wraz z terenem istniejącej zabudowy siedliskowej, dogodnie skomunikowany, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Nieznaczne zwiększenie granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
10Ut	Teren leśny- pole namiotowe nadleśnictwa zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren usług turystyki	Oznaczenie terenu zgodnie z obowiązującym studium
11MR	Teren zurbanizowany - teren istniejącej zabudowy zagrodowej wraz z przyległymi gruntami rolnymi i nieużytki, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym użytkowania i z obowiązującym studium i mpzp
12MR	Teren zurbanizowany - istniejące siedlisko rolne, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym użytkowania i z obowiązującym studium i mpzp

13Ut	Teren rolniczy - teren istniejącej zabudowy letniskowej wraz z łąkami nad jez. Pile, częściowo zadrzewiony, zmiana ma niewielkie znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren usług turystyki	Rozszerzenie kierunków
14MR	Teren zurbanizowany - teren istniejącej zabudowy zagrodowej, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym użytkowania i z obowiązującym studium i mpzp
15MR	Istniejąca zabudowa zagrodowa, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym
16Ut	Teren łąk – obszar przyległy do jez. Pile, zadrzewieniami i zakrzewieniami nadwodnymi, funkcjonujący jako teren rekreacyjny, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren usług turystyki	Rozszerzenie kierunków
17MR	Teren zurbanizowany - istniejąca zabudowa zagrodowa, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym
18Ukr	Teren istniejącego kościoła i jego otoczenie oraz cmentarz przykościelny, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren kultu religijnego	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym
19US	Teren rolniczy – użytek zielony (łąka i zadrzewienia), funkcjonujący jako wiejski plac sportowy – boisko, zmiana ma niewielkie znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren sportu i rekreacji	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym
20 MR	Teren zurbanizowany - teren istniejącej zabudowy wiejskiej zwartej wraz z przyległymi gruntami rolnymi (łąkami i ogródkami przydomowymi), zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze i kulturowe	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym
21Ut	Teren łąk – obszar przyległy do jez. Pile, podmokły z zadrzewieniami nadwodnymi, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren usług turystyki	Oznaczenie terenu zgodnie z obowiązującym studium
22MN,Ut	Teren rolniczy, użytkowany rolniczo z pojedynczą kępą zadrzewień w części południowo-wschodniej, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko	teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, tereny usług turystyki	Rozszerzenie kierunków
23MN	teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wraz z przyległymi gruntami rolnymi, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Rozszerzenie kierunków
24MN	teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wraz z przyległymi gruntami rolnymi, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Rozszerzenie kierunków

Międzylesie	1ZC	Teren cmentarza – dawne założenie parkowe - starodrzew, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren cmentarza	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym użytkowania i z obowiązującym studium
	2MR,3MR	Teren zurbanizowany - teren istniejącej zabudowy zagrodowej wraz z przyległymi gruntami rolnymi, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Oznaczenie terenu zgodnie z obowiązującym studium
	4Ut,MN	Teren rolniczy - teren gruntów rolnych – łąki lasu położonych w obniżeniu terenu pomiędzy jeziorami Łąka i Strzeszyno, użytkowany jako teren rekreacyjny (pole namiotowe, agroturystyka), dogodnie skomunikowany, zmiana ma średnie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko	teren usług turystyki jako kierunek dominujący, teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej	Oznaczenie terenu zgodnie z obowiązującym studium
	5MR	Istniejące gospodarstwo rybackie, oraz zabudowa zagrodowa, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Oznaczenie terenu zgodnie z obowiązującym studium
	6ZL	Teren rolny, częściowo zadrzewiony, zmiana ma średnie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko	teren leśny i przeznaczony do zalesienia (fakultatywnie) w tym teren istniejącej teren szkółki leśnej	Rozszerzenie kierunków
	7MN,Ut	Teren rolniczy - odlogowane grunty rolne, dogodnie skomunikowany, funkcjonujący jako teren rekreacyjny zmiana ma średnie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, teren usług turystyki	Rozszerzenie kierunków
	8ZP,US	Teren rolniczy - odlogowane grunty rolne (łąka) przy jez. Łąka, częściowo zadrzewione i zakrzaczone, funkcjonujący jako teren rekreacyjny zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren zieleni urządzonej, teren sportu i rekreacji	Rozszerzenie kierunków
	Jelonek	1MR	Teren zurbanizowany, w części tereny rolne, istniejąca zabudowa zagrodowa z przyległym gruntem rolnym i jednorodzinna, teren dogodnie skomunikowany, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności
2MR		Teren zurbanizowany – teren istniejącej zabudowy zagrodowej wraz z przyległymi gruntami rolnymi, zabudowa jednorodzinna, zmiana ma niewielkie znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Rozszerzenie funkcji o wielofunkcyjną zabudowę wiejską o różnej intensywności
3MR		Teren zurbanizowany - istniejąca zabudowa gospodarcza (gospodarstwo rolne), zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności, dopuszcza się przekształcenie na teren produkcyjny, składowania i przetwórstwa rolnego	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym

	4MR	Teren nieużytkowanych gruntów rolnych wraz z terenem zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej, częściowo podmokłe łąki zadrzewione, zmiana ma niewielkie znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Rozszerzenie funkcji o wielofunkcyjną zabudowę wiejską o różnej intensywności
	5ZL	Teren rolny - odlogowane pola uprawne i podmokła łąka kośna, które położona jest w obniżeniu terenu, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko	teren leśny i przeznaczony do zalesienia (fakultatywnie)	Rozszerzenie kierunków
Dąbrowica	1MR, 2MR, 3MR	Tereny częściowo zurbanizowane, położone na OCHK Pojezierze Drawskie. Zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności.	Wyznaczenie nowych kierunków z jednoczesnym oznaczeniem terenów zgodnie ze stanem faktycznym i obowiązującym mpzp.
	4ZC, 9ZC, 10ZC	Tereny cmentarzy, teren 4ZC położony na OCHK Pojezierze Drawskie. Zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Tereny cmentarzy.	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania i obowiązującym mpzp.
	5MN, 6MN	Teren 5MN zurbanizowany i przekształcony, częściowo użytkowany rolniczo, teren 6MN rolniczy zadrzewiony, tereny położone na OCHK Pojezierze Drawskie. Zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej.	Wyznaczenie nowych kierunków na terenie 5MN, oznaczenie terenu 6MN zgodnie z obowiązującym mpzp.
	7MN	Teren częściowo zurbanizowany, rolniczy częściowo zadrzewiony częściowo położony na OCHK Pojezierze Drawskie. Zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej.	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu zgodnie z obowiązującym mpzp z korektą granic.
	8Ut,MN, 12Ut,MN	Teren 8Ut,MN częściowo zurbanizowany, rolniczy, częściowo zadrzewiony, położony częściowo na OCHK Pojezierze Drawskie, teren 12Ut,MN zurbanizowany. Zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Tereny usług turystyki, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Kierunki uzupełniające do rozstrzygnięcia w ustaleniach mpzp: zabudowa rekreacji indywidualnej, zieleń urządzonej oraz zabudowa usługowa związana z obsługą funkcji turystycznych i mieszkalnych, w tym usługi sportu i rekreacji.	Oznaczenie terenów zgodnie ze faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic zgodnie z obowiązującym mpzp.
	11MN	Teren częściowo zurbanizowany, częściowo rolniczy. Zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej.	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu zgodnie z obowiązującym mpzp z nieznaczną korektą.

Jeleń	1Ut	Teren rolniczy, częściowo przekształcony, położony na OCHK Pojezierze Drawskie. Zmiana ma istotne znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren usług turystyki. Kierunki uzupełniające do rozstrzygnięcia w ustaleniach mpzp: zabudowa rekreacji indywidualnej, zieleni urządzonej, zabudowa mieszkaniowa w ramach mieszkań dla właściciela tzw. służbowych oraz zabudowa usługowa związana z obsługą funkcji turystycznych, w tym usługi sportu i rekreacji. Ustala się zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m. od linii brzegu jeziora.	Wyznaczenie nowych kierunków.
	2MN	Teren rolniczy, położony na OCHK Pojezierze Drawskie. Zmiana ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej.	Wyznaczenie nowych kierunków.
	3MR	Teren częściowo zurbanizowany (istniejąca zabudowa wiejska) wraz z przyległymi gruntami rolnymi. Pozostałe grunty rolne częściowo zadrzewione, położony na OCHK Pojezierze Drawskie. Zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności.	Oznaczenie terenu zgodnie ze faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu zgodnie z obowiązującym mpzp z nieznaczną korektą.
	4Ut,US	Teren leśny z istniejącym ośrodkiem wypoczynkowym, położony na OCHK Pojezierze Drawskie. Zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren usług turystyki, teren sportu i rekreacji. Kierunki uzupełniające do rozstrzygnięcia w ustaleniach mpzp: zabudowa rekreacji indywidualnej, zieleni urządzonej oraz zabudowa usługowa związana z obsługą funkcji turystycznych i mieszkalnych, w tym usługi sportu i rekreacji.	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania i zgodnie z granicami określonymi w obowiązującym studium.
	5MR, 6MR, 8MR, 10MR, 11MR, 14MR	Tereny zurbanizowane (istniejąca zabudowa wiejska) wraz z przyległymi gruntami rolnymi. Zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności.	Oznaczenie terenów zgodnie ze faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic zgodnie z obowiązującym mpzp z nieznaczną korektą.
	7ZC, 13ZC	Tereny cmentarzy. Zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Tereny cmentarzy.	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania i obowiązującym mpzp.
	9ZP	Teren parku - obszar zabytkowego parku dworskiego ze starodrzewem, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce).	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania i obowiązującym mpzp.
	12Ukr	Teren istniejącego kościoła i jego otoczenie z obiektem wpisanym do rejestru zabytków. Zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren kultu religijnego.	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym i obowiązującym mpzp.
	15MR	Teren częściowo zurbanizowany (istniejąca zabudowa wiejska) wraz z przyległymi gruntami rolnymi. Pozostałe grunty rolne częściowo zadrzewione, położony na OCHK Pojezierze Drawskie. Zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności.	Oznaczenie terenu zgodnie ze faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu zgodnie z obowiązującym mpzp z nieznaczną korektą.

	16MN, 27MN	Tereny rolnicze, położone na OCHK Pojezierze Drawskie. Zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej.	Wyznaczenie nowych kierunków.
	17MR	Teren częściowo zurbanizowany (istniejąca zabudowa wiejska) wraz z przyległymi gruntami rolnymi. Pozostałe grunty rolne częściowo zadrzewione, położony na OCHK Pojezierze Drawskie. Zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności.	Oznaczenie terenu zgodnie ze faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu zgodnie z obowiązującym mpzp z nieznaczną korektą.
	18MR	Teren rolniczy, częściowo zurbanizowany, rolniczy zadrzewiony. Zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności.	Oznaczenie terenu zgodnie ze faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu zgodnie z obowiązującym mpzp.
	19Uo	Teren szkoły, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren usług oświaty.	Oznaczenie terenu zgodnie ze faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu zgodnie z obowiązującym mpzp.
	20MN	Teren zurbanizowany i częściowo rolniczy. Zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej.	Oznaczenie terenu zgodnie ze faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu zgodnie z obowiązującym mpzp.
	21MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN	Tereny rolnicze, teren 26MN częściowo zadrzewiony, tereny z wyjątkiem terenu 26MN, położone na OCHK Pojezierze Drawskie. Zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej.	Wyznaczenie nowych kierunków.
	22ZL	Teren rolny, częściowo zadrzewiony, zmiana ma średnie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko.	Teren przeznaczony do zalesienia (fakultatywnie).	Wyznaczenie nowych kierunków.
Lubowo	1Ut	Teren częściowo zurbanizowany, pozostałe grunty rolne, częściowo zadrzewiony, łąki nieużytki. Teren położony na OCHK Pojezierze Drawskie, w obszarze NATURA 2000 Ostoja Drawska i Jeziora Czaplneckie. Zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko.	Teren usług turystyki. Kierunki uzupełniające do rozstrzygnięcia w ustaleniach mpzp: zabudowa rekreacji indywidualnej, zieleni urządzonej, zabudowa mieszkaniowa w ramach mieszkań dla właściciela tzw. służbowych oraz zabudowa usługowa związana z obsługą funkcji turystycznych, w tym usługi sportu i rekreacji.	Oznaczenie terenu zgodnie ze faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu zgodnie z obowiązującym mpzp.
	2Ut	Teren częściowo zurbanizowany- teren istniejącej zabudowy rolniczej (pensjonat agroturystyczny), częściowo zadrzewiony, zmiana ma niewielkie znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze. Teren położony na OCHK Pojezierze Drawskie, NATURA 2000 Ostoja Drawska i Jeziora Czaplneckie, w otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego.	Teren usług turystyki. Kierunki uzupełniające do rozstrzygnięcia w ustaleniach mpzp: zabudowa rekreacji indywidualnej, zieleni urządzonej, zabudowa mieszkaniowa w ramach mieszkań dla właściciela tzw. służbowych oraz zabudowa usługowa związana z obsługą funkcji turystycznych, w tym usługi sportu i rekreacji.	Oznaczenie terenu zgodnie ze faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu zgodnie z obowiązującym mpzp.
	3MR	Teren rolniczy odłogowany, położony nad jeziorem Strzeszyn, dogodnie skomunikowany, zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze. Teren położony na OCHK Pojezierze Drawskie, NATURA 2000 Ostoja Drawska i Jeziora Czaplneckie.	Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności. Kierunki uzupełniające do rozstrzygnięcia w ustaleniach mpzp: zabudowa usług turystycznych, w tym usługi sportu i rekreacji, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.	Oznaczenie terenu zgodnie ze faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu zgodnie z obowiązującym mpzp.

	4Ut	Teren zurbanizowany, dogodnie skomunikowany. Teren położony na OCHK Pojezierze Drawskie, na obszarze NATURA 2000 Ostoja Drawska i Jeziora Czaplneckie i w otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego. Zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren usług turystyki. Kierunki uzupełniające do rozstrzygnięcia w ustaleniach mpzp: zabudowa rekreacji indywidualnej, zieleni urządzona, zabudowa mieszkaniowa w ramach mieszkań dla właściciela tzw. służbowych oraz zabudowa usługowa związana z obsługą funkcji turystycznych, w tym usługi sportu i rekreacji.	Oznaczenie terenu zgodnie ze faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu zgodnie z obowiązującym mpzp z nieznaczną korektą.
	5MN	Teren zurbanizowany, dogodnie skomunikowany, Teren położony na OCHK Pojezierze Drawskie, NATURA 2000 Ostoja Drawska i Jeziora Czaplneckie. Zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej.	Oznaczenie terenu zgodnie ze faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu zgodnie z obowiązującym mpzp z nieznaczną korektą.
	6MR	Teren rolniczy, dogodnie skomunikowany. Teren położony na OCHK Pojezierze Drawskie, NATURA 2000 Ostoja Drawska. Zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności. Kierunki uzupełniające do rozstrzygnięcia w ustaleniach mpzp: zabudowa usług turystycznych, w tym usługi sportu i rekreacji, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa rekreacji indywidualnej.	Oznaczenie terenu zgodnie ze faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu zgodnie z obowiązującym mpzp.
	7Ut	Teren rolniczy, dogodnie skomunikowany. Teren położony na OCHK Pojezierze Drawskie, obszarze NATURA 2000 Ostoja Drawska i w otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego.	Teren usług turystyki. Kierunki uzupełniające do rozstrzygnięcia w ustaleniach mpzp: zabudowa rekreacji indywidualnej, zieleni urządzona, zabudowa mieszkaniowa w ramach mieszkań dla właściciela tzw. służbowych oraz zabudowa usługowa związana z obsługą funkcji turystycznych, w tym usługi sportu i rekreacji.	Oznaczenie terenu zgodnie z obowiązującym mpzp.
	8Ut	Teren rolniczy, częściowo zadrzewiony, położony na OCHK Pojezierze Drawskie, NATURA 2000 Ostoja Drawska i w otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego. Zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren usług turystyki. Kierunki uzupełniające do rozstrzygnięcia w ustaleniach mpzp: zabudowa rekreacji indywidualnej, zieleni urządzona, zabudowa mieszkaniowa w ramach mieszkań dla właściciela tzw. służbowych oraz zabudowa usługowa związana z obsługą funkcji turystycznych, w tym usługi sportu i rekreacji. W mpzp uwzględnić wskazania urbanistyczne wynikające z PZO dla obszarów Natura 2000. Ustala się zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m. od linii brzegu jeziora.	Wyznaczenie nowych kierunków.
	9MR, 10MR, 11MR, 12MR, 15MR, 19MR	Tereny zurbanizowane, położone na OCHK Pojezierze Drawskie, teren 10MR częściowo w obszarze NATURA 2000 Ostoja Drawska i w otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego. Zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności.	Oznaczenie terenów zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic zgodnie z obowiązującym mpzp z nieznaczną korektą.

13Uo	Teren szkoły, położony na OCHK Pojezierze Drawskie i w otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren usług oświaty.	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania i obowiązującym mpzp.
14Ukr	Teren istniejącego kościoła i jego otoczenie z obiektem wpisanym do rejestru zabytków, położony na OCHK Pojezierze Drawskie i w otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego. Zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren kultu religijnego.	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania i obowiązującym mpzp.
16Ut, 18Ut	Tereny rolnicze odlogowane częściowo zadrzewione samosiewem brzoźowo-sosnowym, położone na OCHK Pojezierze Drawskie i w otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego, teren 17Ut częściowo w obszarze NATURA 2000 Ostoja Drawska, zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren usług turystyki. Kierunki uzupełniające do rozstrzygnięcia w ustaleniach mpzp: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa rekreacji indywidualnej, zieleń urządzona, zabudowa mieszkaniowa w ramach mieszkań dla właściciela tzw. służbowych oraz zabudowa usługowa związana z obsługą funkcji turystycznych, w tym usługi sportu i rekreacji.	Oznaczenie zgodnie z obowiązującym mpzp z nieznaczną korektą.
17US	Teren położony w OCHK Pojezierze Drawskie, w otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren sportu i rekreacji.	Oznaczenie terenu zgodnie z obowiązującym mpzp
20PU	Teren częściowo zurbanizowany, rolniczy częściowo zadrzewiony, położony na OCHK Pojezierze i w otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego Drawskie. Zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren produkcji i składowania oraz zabudowy usługowej.	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania i zgodnie z granicami określonymi w obowiązującym studium.
21MN	Teren rolniczy zadrzewiony, położony w OCHK Pojezierze Drawskie i częściowo na obszarze NATURA 2000 Ostoja Drawska i w otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego. Zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej.	Wyznaczenie granic terenu zgodnie z obowiązującym mpzp.
22MN	Teren częściowo zurbanizowany, częściowo użytkowany rolniczo, dogodnie skomunikowany, położony na obszarze NATURA 2000 Ostoja Drawska, OCHK Pojezierze Drawskie, w otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego. Zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej.	Wyznaczenie nowych kierunków.
23MR, 24MR	Tereny zurbanizowane, położone w otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego. Zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności.	Oznaczenie terenów zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic zgodnie z obowiązującym mpzp z nieznaczną korektą.

	25MR, 26MR, 27MR	Tereny zurbanizowane, położone częściowo na obszarze NATURA 2000 Ostoja Drawska i w otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego. Zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności.	Oznaczenie terenów zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic zgodnie z obowiązującym mpzp z nieznaczną korektą.
	28MR, 29MR, 31MR, 32MR, 33MR, 34MR, 36MR, 38MR	Tereny zurbanizowane, w części rolnicze, odłogowane, tereny 29MR, 30MR, 32MR, 33MR, 34MR, 35MR położone w otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego Zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności.	Oznaczenie terenów zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic zgodnie z obowiązującym mpzp z nieznaczną korektą.
	30P,U	Teren zurbanizowany, położony w otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren produkcji i składowania oraz zabudowy usługowej.	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania i zgodnie z granicami określonymi w obowiązującym studium i obowiązującym mpzp.
	35US	Teren boiska sportowego - nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren sportu i rekreacji.	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu zgodnie z obowiązującym mpzp.
	37ZC	Teren istniejącego cmentarza, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren cmentarza.	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania i obowiązującym mpzp.
	39MR	Teren rolniczy dogodnie skomunikowany. Zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności.	Wyznaczenie nowych kierunków.
	40P,U 41P,U 42P,U	Tereny użytkowane rolniczo, częściowo zadrzewione. Zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Tereny produkcji i składowania oraz zabudowy usługowej, istniejące funkcje do ewentualnego zachowania w ustaleniach mpzp.	Oznaczenie terenów zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic zgodnie z obowiązującym mpzp i studium z nieznaczną korektą granic.
Przyjezierze	1MR	Teren częściowo zurbanizowany, położony na OCHK Pojezierze Drawskie. Zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności.	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu zgodnie z obowiązującym mpzp.
	2MR	Teren rolniczy, położony na OCHK Pojezierze Drawskie. Zmiana ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności.	Wyznaczenie nowych kierunków.
	3Ut, 4Ut	Tereny rolnicze, położone na OCHK Pojezierze Drawskie. Zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Tereny usług turystyki. Kierunki uzupełniające do rozstrzygnięcia w ustaleniach mpzp: zabudowa rekreacji indywidualnej, zieleni urządzona, zabudowa mieszkaniowa w ramach mieszkań dla właściciela tzw. służbowych oraz zabudowa usługowa związana z obsługą funkcji turystycznych, w tym usługi sportu i rekreacji.	Wyznaczenie nowych kierunków dla terenu 4Ut oraz oznaczenie zgodnie z obowiązującym mpzp dla terenu 3Ut.
	5MR, 6MR, 8MR, 11MR	Tereny częściowo zurbanizowane (istniejąca zabudowa wiejska) wraz z przyległymi gruntami rolnymi. Zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	Tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności.	Oznaczenie terenów zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic zgodnie z obowiązującym mpzp z nieznaczną korektą

	7MN, 10MN	Tereny zurbanizowane, położone na OCHK Pojezierze Drawskie. Zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej.	Oznaczenie terenów zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic zgodnie z obowiązującym mpzp
	9ZC	Teren cmentarza. Zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren cmentarza.	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu zgodnie z obowiązującym mpzp.
	12MR	Teren częściowo zurbanizowany. Zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności.	Korekta granic terenu w stosunku do obowiązującego studium, oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania.
Śmiadowo	1MR, 2MR, 4MR	Tereny zurbanizowane (istniejąca zabudowa wiejska) wraz z przyległymi gruntami rolnymi, położone na OCHK Pojezierze Drawskie. Zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności.	Oznaczenie terenów zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic zgodnie z obowiązującym mpzp i studium z nieznaczną korektą.
	3MR, 5MR, 6MR	Teren 5MR częściowo zurbanizowany (istniejąca zabudowa wiejska) wraz z przyległymi gruntami rolnymi. Pozostałe grunty rolne częściowo zadrewnione, teren 5MR położony na OCHK Pojezierze Drawskie, pozostałe tereny częściowo położone na OCHK Pojezierze Drawskie. Zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności.	Oznaczenie terenów zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic zgodnie z obowiązującym mpzp i studium z nieznaczną korektą.
obręb 6 miasta Borne Sulinowo	Nie dokonuje się zmian.			
obręb 7 miasta Borne Sulinowo	1ZC	Teren przyklasztorny. Zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren cmentarza. Pozostałe wyznaczone kierunki w obowiązującym studium pozostawia się bez zmian.	Wyznaczenie nowego kierunku.

Studium nie rozstrzyga jednoznacznie o przeznaczeniu, wskazuje raczej na przyszły charakter poszczególnych terenów jako zestawienie różnych komplementarnych funkcji. Tereny oznaczone symbolem MR wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności to istniejąca już obecnie i projektowana zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych. W ramach tej zabudowy mogą być zlokalizowane także funkcje czysto mieszkalne, usługi w tym publiczne, usługi sportu i rekreacji, place zabaw, parki, skwery zieleńce oraz drobne obiekty produkcyjne nieuciążliwe dla zabudowy mieszkaniowej, jak również możliwe jest pozostawienie dotychczasowego użytkowania gruntów. Wskazane na rysunku obszary oznaczone symbolami U, P i Pr, czyli o wiodącym przeznaczeniu usługi, produkcja, składowanie mogą być dopuszczone różnego rodzaju usługi, w tym turystyki, nauki, edukacji, kultury i inne. Należy dopuścić także w ograniczonym zakresie funkcje mieszkaniową związaną w szczególności z usługami turystyki (Ut) i lokale mieszkalne dla właścicieli innych funkcji usługowych lub produkcyjnych. W związku z powyższym funkcje produkcyjne i składowe winny mieć nieuciążliwy charakter. Funkcje wiodące dla poszczegól-

nych terenów zostały wyznaczone w zmianie studium, natomiast funkcje uzupełniające zostaną określone na etapie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Określenie wskaźników i standardów wykorzystania przestrzeni i zagospodarowania przestrzennego służy zapewnieniu wysokiej jakości życia mieszkańców poszczególnych jednostek osadniczych, ochronie interesów publicznych oraz racjonalnej gospodarce finansowej Gminy. Wskaźniki i standardy winny być elementem koordynującym (także kontrolnym) w bieżącej gospodarce przestrzennej, sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, programów branżowych, a także decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawanych bez planu. Sprecyzowanie standardów (parametrów „brzegowych” warunków zabudowy i zagospodarowania terenu) winno być każdorazowo określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem określonych w studium uwarunkowań oraz rozpoznaniem pozostałych uwarunkowań planowanych przedsięwzięć (zagospodarowania).

W zagospodarowaniu przestrzeni należy dążyć do maksymalizacji efektów wynikających z prawidłowej lokalizacji poszczególnych funkcji, z uwagi na:

- wykorzystanie istniejącego już zagospodarowania w szczególności istniejącej struktury przestrzennej, wartościowej substancji budowlanej, urządzenia terenu i wyposażenia go w infrastrukturę techniczną
- położenie względem układu komunikacyjnego,
- położenie w atrakcyjnym krajobrazie i zdrowym środowisku,
- dostępność infrastruktury technicznej,
- wzajemne niekonfliktowe położenie funkcji mieszkaniowej i funkcji działalności gospodarczej,
- wzajemnie dopełniające się położenie funkcji mieszkaniowej i usług,
- możliwości lokalizacji przedsięwzięć gospodarczych aktywizujących gospodarkę gminy, dających nowe miejsca pracy i przynoszące (w sposób pośredni) większe dochody gminie,
- wykorzystanie zasobów środowiska przyrodniczego dla celów rekreacji i wypoczynku mieszkańców gminy i ponadto środowiska kulturowego dla celów turystyki (cel gospodarczy).

Miejscowości są zagospodarowane w bardzo zróżnicowanych i różnorodnych formach przejawiających się lokalnie różnymi parametrami zagospodarowania.

Mimo, że nie określono w niniejszym opracowaniu precyzyjnych parametrów dotyczących intensywności zabudowy, tym niemniej można stwierdzić, że tereny zabudowane cechują się dość niską intensywnością zabudowy i w związku z tym może ona być zwiększona.

Duże zróżnicowanie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu powoduje, że nie można ich określić dla planowanej zabudowy. Zasadą winno być dostosowanie zabudowy do już istniejącej, z uwzględnieniem konieczności modyfikacji (przebudowy) zabudowy o niskich walorach przestrzennych (w tzw. tym bloków mieszkalnych). Tak więc wysokość, rodzaj dachów, intensywność zabudowy winna być dostosowana do wysokości występującej w sąsiedztwie.

Wysokość istniejącej zabudowy kształtuje się na 1-2 kondygnacji, wyjątkowo 3 dla obiektów reprezentacyjnych (dwory, pałace) lub niektóre obiekty gospodarcze (spichlerza, gorzelnie itp.). Większość zabudowy posiada dachy pochyłe, dwu- lub wielospadowe.

Powierzchnia zabudowy w zależności od sytuacji (geodezyjnych wydzielen) waha się w granicach 10-90% powierzchni działki. W dalszym zagospodarowaniu należy unikać dużej intensywności zabudowy, chyba że względy urbanistyczne i architektoniczne wymagają takich rozwiązań.

Część terenu może być też przeznaczona pod zabudowę mieszkalno-pensjonatową. Wydzielane działki winny być odpowiednio duże min. 1500 m² i powinny być zagospodarowane z dużym udziałem zieleni, w szczególności z pozostawieniem w maksymalnym stopniu zadrzewień o charakterze leśnym.

Poprawa standardów funkcjonalnych nastąpi poprzez rozwój funkcji usługowych oraz rozwój funkcji rekreacyjnych tzw. „wolnego czasu”.

[W Studium nie określa się terenów wyłączonych spod zabudowy.](#)

13.6 Rozwój komunikacji

Na terenie gminy nie przewiduje się większych zmian układu drogowego. Drogę krajową DK-20 proponuje się pozostawić w obecnym układzie, gdyż występujące formalnie lub wymuszone (zakręty) ograniczenia szybkości umożliwiają równocześnie lepszą obserwację wartości krajobrazowych (droga głównie o znaczeniu turystycznym).

Poprawy parametrów i częściowo nowego trasowania szczegółowego wymagać będzie połączenie Piława – Krągi, wzdłuż północnego brzegu jeziora Pile, umożliwiającą właściwą obsługę głównych terenów turystycznych.

Postuluje się również poprawę stanu technicznego drogi Borne Sulinowo – Kłomino przez tereny byłego poligonu.

W zakresie komunikacji kolejowej proponuje się uruchomienie komunikacji turystycznej na trasie łączącej linię kolejową z Bornem Sulinowem (pociąg „retro” lub autobus szynowy).

W niniejszym opracowaniu odstępiono od idei realizacji południowej obwodnicy miasta. Rozwiązanie to przy stosunkowo niewielkim natężeniu ruchu kołowego i przy konieczności stosunkowo dużej ingerencji w środowisko przyrodnicze (prowadzenie jej przez tereny leśne) nie jest potrzebne i korzystne dla rozwoju gminy. Proponuje się uzupełnienie układu komunikacyjnego wzdłuż terenów usługowo-produkcyjnych po zachodniej stronie miasta.

Planuje się lokalizację parkingów strategicznych przy wlotach do miasta (od strony Szczecinka, Łubowa i Włacza) i realizację przy nich „rogatek miejskich” (miejsc obsługi podróżnych, punktów informacyjnych itp.), nawiązujących do dawnych bram wjazdowych zamkniętego miasta wojskowego.

Koniecznym jest też zrealizowanie większej liczby niewielkich parkingów obsługujących centrum miasta. Przy ewentualnej zmianie organizacji ruchu zmierzającego do realizacji ulic ruchu uspokojonego i ulic jednokierunkowych, na cele parkowania można przeznaczyć przestrzeń ulic.

Proponuje się utrwalić i rozwinąć funkcję lotniska/lądowiska sportowo turystycznego w południowej części miasta. W mieście Borne Sulinowo postuluje się wyznaczenie lądowiska dla helikopterów sanitarnych i służb ratowniczych.

13.7 Rozwój infrastruktury technicznej

Uwaga – Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej pokazano w formie schematu na załączonej mapce problemowej. określono je też na rysunku podstawowym w skali 1:25000 i rysunkach szczegółowych 1:10000. Na załączonej mapce problemowej pokazano też planowane zasięgi uzbrojenia systemowego.

13.7.1 Zaopatrzenie w wodę

Komunalne ujęcie wody w Bornem Sulinowie zlokalizowane jest na terenie o niekorzystnych warunkach hydrogeologicznych. Zgodnie z zatwierdzonym Projektem stref ochronnych dla ujęcia wody „warstwa wodonośna, z której czerpią wodę studnie wchodzące w skład ujęcia, jest zasilana bezpośrednio z opadów atmosferycznych, gdyż brak jest warstwy izolującej od powierzchni terenu”. Dla ujęcia wody zostały wyznaczone następujące strefy ochronne: strefa ochrony bezpośredniej oraz strefa ochrony pośredniej. Strefa ochrony bezpośredniej jest w całości ogrodzona i chroniona przed dostępem osób niepowołanych. Większość terenu strefy pośredniej stanowi teren zadrzewiony nieprzewidziany do zainwestowania. W bezpośrednim sąsiedztwie ujęcia i wyznaczonych stref należy wprowadzić szczególne warunki zagospodarowania mające na celu uchronienie ujęcia przed zanieczyszczeniem. W szczególności nie mogą być tam zlokalizowane inwestycje mogące znacząco oddziaływać na środowisko, w tym inwestycje mogące powodować zagrożenie awariami. Wszelkie zagospodarowanie generujące odpady i ścieki winno być bezwzględnie wyposażone w infrastrukturę techniczną i urządzenia zabezpieczające przed zanieczyszczeniem gruntu i wód podziemnych.

Dla ujęcia wody w Bornem Sulinowie obowiązuje decyzja Starosty Szczecineckiego z dnia 21 grudnia 2011 r. wydana na 20 lat, w której określono wielkość poboru wód w ilości 934,56 m³/dobe. W celu zapewnienia odpowiedniego ciśnienia wody w sieci wodociągowej w rejonie Bornego Sulinowa zlokalizowane są dwie stacje podnoszenia ciśnienia, w miejscowościach Uniemino oraz Kłósówko. Ujęcie zaopatruje miejscowości: Ciemino, Kragi, Łączno, Śmiadowo, Dąbrowice, Przyjezierze, Jeleń i Jelonek.

Na terenie Gminy Borne Sulinowo poza ujęciem wody w Bornem Sulinowie znajdują się ujęcia wody w Łubowie i Silnowie. Dla ujęć w miejscowościach: Dąbrowica, Kucharowo, Nobliny, Liszkowo, Miedzylesie, Rakowo, Piława, Łączno, Śmiadowo, Uniemino, Radacz, Kielpino, Dąbie i Kragi Starosta Szczecinecki wydał decyzję na likwidację urządzeń wodnych.

Długość sieci wodociągowej na koniec 2014 r. wynosiła 155 740 mb a przyłączy wodociągowych było 12 531.

13.7.2 Odprowadzenie ścieków

Oczyszczalnia ścieków znajduje się przy ul. Bolesława Chrobrego w Bornem Sulinowie, posiada pozwolenie wodno prawne obowiązujące do dnia 15 lutego 2021r. Oczyszczalnia została zaprojektowana na 1400 m³/d. Odbiornikiem ścieków oczyszczonych jest rów melioracyjny a następnie jezioro Pile.

Miejscowości: Ciemino, Dąbie, Dąbrowica, Jeleń, Jelonek, Juchowo, Kielpino, Komorze, Kragi, Kucharowo, Liszkowo, Łączno, Łubowo, Miedzylesie, Nobliny, Okole, Piława, Przyjezierze, Radacz, Rakowo, Silnowo, Strzeszyn, Śmiadowo, i Uniemino wyposażone są w sieć kanalizacji sanitarnej.

Długość sieci kanalizacji sanitarnej na koniec 2014 r. wynosiła 140 463 mb a przyłączy kanalizacyjnych było 7 115.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy określić wymóg zobowiązujący właścicieli nieruchomości do przyłączania ich do istniejących i projektowanych sieci (sanitarnej i deszczowej).

13.7.3 Zaopatrzenie w ciepło

Jako kierunek rozwoju ciepłownictwa w gminie wskazuje się przestrzenne zapewnienie możliwości realizacji ogrzewań opartych o wszystkie rodzaje paliw, z preferowaniem najmniej uciążliwych ekologicznie, tj. gazowych, olejowych, elektrycznych i energii odnawialnej. Wybór rodzaju ogrzewania powinien być dokonywany przez użytkowników w oparciu o przeprowadzone rachunki opłacalności.

Należy się spodziewać w oparciu o plany intensywnej gazyfikacji gminy, ze podstawowym źródłem energii cieplnej będzie gaz.

13.7.4 Zaopatrzenie w gaz

Zgodnie z Koncepcją Programową Gazyfikacji Biura Studiów, wykonana przez Wielkopolski Okręgowy Zakłady Gazownictwa - Dział Rozwoju i Postępu Technicznego w Poznaniu, opracowana w kwietniu 1994 r. całe Miasto i Gminy Borne Sulinowo zostanie objęte gazyfikacją. W koncepcji tej planowano dwie stacje redukcyjno-pomiarowe I stopnia (redukcja gazu z wysokiego ciśnienia na średnie). Lokalizacje stacji redukcyjnych przewidziano w rejonie wsi Kragi i Silnowo. Zasilanie tych stacji miało odbyć się gazociągiem wysokiego ciśnienia o średnicy 150 mm z gazociągu tranzytowego w/c.

Koncepcja ta w ostatnim czasie uległa weryfikacji. Obecnie zaopatrzenie gminy w gaz planowane jest z gazociągu średniego ciśnienia o średnicy PE 180 mm o długości około 16 km, ze stacji redukcyjno – pomiarowej I stopnia w miejscowości Sitno (gmina Szczecinek). W pierwszej kolejności przewiduje się zasilanie w gaz kotłowni rejonowej, następnie podmiotów przemysłowych i usługowych. Planuje

się zgazyfikowanie całego miasta w celu umożliwienia przyłączenia się do sieci gazowej wszystkim jego mieszkańcom. Sieć gazowa powinna być realizowana jako średniociśnieniowa z redukcją ciśnienia na obiektach. Średnice sieci powinny być dostosowane do zwiększonego zapotrzebowania na ogrzewanie oraz potrzeb technologicznych przemysłu i usług.

Wytyczenie tras gazociągów średniego ciśnienia należy dokonać w dalszych, szczegółowych opracowaniach projektowych z zachowaniem od istniejących i projektowanych obiektów odległości zgodnie z [przepisami odrębnymi](#).

Oprócz miasta Borne Sulinowo następujące wsie na terenie gminy

planowane są do objęcia gazyfikacją:

- | | | |
|-----------------|---------------|------------------|
| 1. Łubowo | 11. Piława | 21. Krągi |
| 2. Strzeszyn | 12. Radacz | 22. Ciemino |
| 3. Komorze | 13. Juchowo | 23. Jeleń |
| 4. Liszkowo | 14. Kłósówko | 24. Jelonek |
| 5. Nobliny | 15. Kądzielno | 25. Śmiadowo |
| 6. Rakowo | 16. Dąbie | 26. Przyjezierze |
| 7. Dąbrowica | 17. Kiełpino | 27. Łączno |
| 8. Osieczyn | 18. Kucharowo | |
| 9. Silnowo | 19. Okole | |
| 10. Międzylesie | 20. Uniemino | |

13.7.5 Usuwanie nieczystości stałych i płynnych

[Usuwanie nieczystości następuje na podstawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Borne Sulinowo. Uchwała Nr XXVI/319/2012 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 29 listopada 2012 r. \(Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r. poz. 3701\).](#)

13.7.6 Energetyka elektryczna

Gmina Borne Sulinowo w zakresie dostawy energii elektrycznej obsługiwana jest przez Koncern Energetyczny ENERGA S.A. Oddział w Koszalinie. Zaopatrzenie w sensie technicznym odbywa się za pomocą sieci przesyłowej 110 kV i lokalnej stacji GPZ 110/15 kV (sprężonej z GPZ 110/15 kV Szczecinek Marcekin i GPZ 110/15 kV Drawsko Pomorskie).

Układ zasilania głównego posiada dwustronny charakter z automatyką samoczynnego załączenia zasilania rezerwowego.

W GPZ zainstalowane są 2 transformatory umożliwiające zasilanie rezerwowe odbiorców bez ograniczania poboru mocy i energii w przypadku uszkodzenia (awarii) jednego z transformatorów.

Pod względem mocy zainstalowanej istnieje znaczna rezerwa mocy umożliwiająca zwiększenie zapotrzebowania mocy bez konieczności rozbudowy układu zasilania WN.

Wyraźnie malejąca tendencja awaryjności sieci świadczy o zadowalającym stanie technicznym urządzeń zasilających i poprawie ciągłości dostaw energii.

Zasilanie bezpośrednie odbiorców energii odbywa się za pomocą linii średniego i niskiego napięcia (15 kV i 0,4 kV).

Na charakterystykę techniczną i ilościową urządzeń zaopatrzenia w gminie składają się:

- GPZ 110/15kV – w Silnowie o mocy zainstalowanej 20 MVA,
- 14 km linii wysokiego napięcia 110 kV,
- 175 km linii średniego napięcia 15 kV napowietrznych i 34 km linii kablowych,
- 87 km linii niskiego napięcia napowietrznych i prawie 80 km (79,930) linii kablowych,
- 48 szt. stacji 15/0,4 kV kubaturowych o łącznej mocy zainstalowanej 11,740 MVA i 69 stacji słupowych o łącznej mocy zainstalowanej 11,740 MVA.

Średnia wielkość transformatorów zainstalowanych w stacjach wynosi 152 kV i odpowiednio w stacjach kubaturowych 245 kV i słupowych 87 kV.

Powyższy stan zaopatrzenia uznać należy za zadowalający. Istniejące rezerwy mocy wystarczają na pokrycie zaopatrzenia pod warunkiem rozbudowy sieci do bezpośrednich odbiorców w wypadku uruchamiania zainwestowania na nowych terenach koncentrujących się przede wszystkim w środkowej strefie gminy.

W przypadku zdecydowanie dynamicznego rozwoju miasta Borne Sulinowo (odbiegającego od zakładanego średniego wzrostu) może zaistnieć potrzeba wzmocnienia systemu zaopatrzenia miasta.

Na zakładany stan zaopatrzenia w energię i umiarkowany wzrost zapotrzebowania nakładają się działania racjonalizujące zużycie energii u odbiorców.

Do przedsięwzięć podstawowych, racjonalizujących zużycie energii należy:

- optymalizacja parametrów jakościowych energii dostarczanej odbiorcom oraz ograniczenie zakłóceń co w szczególności przejawia się:
 - w dostawie energii o parametrach zgodnych z przepisami,
 - w redukcji bilansowych strat energii,
 - w eliminowaniu zakłóceń wprowadzanych do sieci (efektywność energetyczna odbiorników energii),
- optymalizacja krzywej popytu na energię realizowaną poprzez:
 - stosowanie taryf i stawek opłat preferujących odbiór energii w dolinach obciążenia,
 - preferowanie liczników i zegarów sterujących,
 - wdrażanie instalacji liczników energii elektrycznej ze stałą rejestracją krzywej obciążenia,
- podnoszenie świadomości odbiorców w zakresie racjonalizacji zużycia energii przy wykorzystaniu doświadczeń i informacji Sekcji Marketingu ZE.

Telekomunikacja

W zakresie telekomunikacji przewiduje się sukcesywną modernizację, rozbudowę i budowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych dla pełnego zaspokojenia wciąż rosnącego zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w coraz szerszym wachlarzu usług dodatkowych i przy coraz wyższych wymaganiach jakościowych, a w szczególności rozbudowa i budowa nowych central cyfrowych oraz sieci telekomunikacyjnych miejscowych i gminnych. Dalsza rozbudowa sieci telekomunikacyjnych odbywać się powinna zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie (w formie przewodowych i bezprzewodowych), w szczególności poprzez:

- zagwarantowanie powszechnego dostępu do zróżnicowanych usług telekomunikacyjnych dla użytkownika końcowego, poprzez zapewnienie dostępu do usług głosowych jak również poprzez szerokopasmowy dostęp do zasobów sieci Internetowej,
- podejmowanie inicjatyw na rzecz rozwoju Internetu przez organizacje samorządowe,
- wspieranie rozwoju rozwiązań sieci bezprzewodowej stanowiącej alternatywę dla sieci przewodowych dzięki atrakcyjności tej technologii głównie z związku ze zwiększoną mobilnością użytkowników.

13.8 Rozwój infrastruktury społecznej

Jako podstawowy kierunek przyjmuje się pełne wyposażenie miasta Bornego Sulinowa we wszystkie ponadlokalne elementy obsługi obszaru gminy i miasta oraz uzależniony od potrzeb rozwój elementów uzupełniających w wybranych miejscowościach, zapewniający lepszą dostępność ze

względu na położenie w pobliżu miejsca zamieszkania. Wymogi ekonomiki w tym drugim przypadku zmuszają do ograniczenia obsługi do elementów podstawowych i najprostszych, przy czym jako pomocnicze gminne ośrodki obsługi uznaje się Silnowo i Łubowo (ewentualnie docelowo Kłomino).

Uzupełniające elementy układu obsługi lokalnej (głównie szkoły) powinny nadal pozostawać także w innych wsiach, przy czym ich zakres może ulegać zwiększeniu w zależności od potrzeb i możliwości.

Ograniczenie ilości szkół zmusza do organizacji dowożenia dzieci do szkół nieraz na znaczne odległości. Rejsy autokarów mogły by być wykorzystywane także dla dowozu osób dorosłych np. do lekarza.

13.9 Obronność i ochrona ludności

Istniejący układ komunikacyjny zabezpiecza pod względem układu potrzeby tranzytowe. Istniejące ograniczenia szerokości przejazdów przez obszary zabudowane stwarzają jednak możliwość zagrożeń dla ciągłości ruchu w przypadku zniszczeń, jak również zagrożeń dla ludności w przypadku transportu artykułów niebezpiecznych. Dlatego też nowa zabudowa (także tzw. plomby) przy DK-20 winna być realizowana z zachowaniem niezbędnych wymogów odległościowych.

Do obowiązków władz gminy należy zabezpieczenie awaryjnych ujęć wody i uwzględnienie ich lokalizacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dotyczy to również utrzymania miejsc poboru wody dla celów pożarniczych, wyznaczonych i oznakowanych w terenie.

Należy nie dopuszczać do realizacji inwestycji na terenach, które mogą być zagrożone powodzią.

Na terenie miasta i gminy brak jest zakładów i obiektów, dla których występuje ryzyko wystąpienia awarii (z wyjątkiem stacji paliw). Nie przewiduje się lokalizacji zakładów zagrożonych wystąpieniem poważnych awarii. Brak obecnie informacji o szczegółowym charakterze nowych inwestycji, które mogą zostać zrealizowane na obszarze gmin, w związku z czym nie jest możliwe określenie wielkości ryzyka wystąpienia awarii i zaklasyfikowanie inwestycji do grupy dużego lub zwiększonego ryzyka. Można jedynie postulować rozwiązania lub wytyczne zmierzające do ograniczenia ogólnego poziomu ryzyka wystąpienia awarii. Z uwagi na planowane kierunki rozwoju zakazuje się lokalizacji zakładów zagrożonych wystąpieniem poważnych awarii. Inne wytyczne sprowadzają się do następujących wskazówek:

- zastosowanie możliwie nowoczesnych technologii produkcji (energooszczędnych, bezpiecznych dla środowiska),
- zastosowanie nowoczesnych rozwiązań zapobiegających degradacji środowiska (składowanie i segregacja odpadów, utylizacja, redukcja emisji zanieczyszczeń),
- użycie wysokiej jakości materiałów zarówno w trakcie budowy jak i eksploatacji,
- zastosowanie nowoczesnych rozwiązań komunikacyjnych (logistycznych),
- prowadzenie monitoringu stanu technicznego infrastruktury.

Zależnie od rodzaju inwestycji konieczne będzie sporządzenie raportu bezpieczeństwa, plan operacyjno - ratowniczy (wewnętrzny i zewnętrzny) czy programu zapobiegania awariom. W opracowaniach tych powinny być zawarte dane o ilości i rodzajach substancji niebezpiecznych posiadanych przez zakłady, procedury zapobiegania awariom i dane potwierdzające wdrożenie systemu bezpieczeństwa, a także scenariusze postępowania w przypadku wystąpienia sytuacji awaryjnych.

Teren gminy należy włączyć w system wykrywania i alarmowania oraz system wczesnego ostrzegania o zagrożeniach.

13.10 Gospodarka terenami i obiektami

Podstawowe kryteria i zasady polityki w tym zakresie wynikają z omówionych w pkt. 13.3. potrzeb kształtowania harmonijnej struktury przestrzennej, szczególnie w kontekście daleko idących przekształceń struktury własnościowej i struktury gospodarki rolnej. Należy tu bezwarunkowo zapewnić zgodność sprzedaży ziemi i obiektów z określonymi w niniejszym „Studium” kierunkami zagospodarowania przestrzennego. W szczególności należy tu dążyć do:

- uniknięcia rozdrobnienia najwartościowszych kompleksów gruntów rolnych,
- eliminacji niekontrolowanego rozproszenia zabudowy rolniczej,
- eliminacji potencjalnych konfliktów przestrzennych, tak w odniesieniu do istniejącej i planowanej zabudowy, w szczególności mieszkaniowej, jak i wymogów ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, w tym wartości krajobrazowych.

Pożądanym byłoby opracowanie i uzgodnienie z Agencją Nieruchomości Rolnych w Szczecinie programu gospodarki gruntami (sprzedaży, dzierżaw) uwzględniającego ww. wymogi.

Niezbędne jest zaostrenie wymogów w zakresie dopuszczania do podziałów i koordynacji przestrzennej tych podziałów – na cele budownictwa letniskowego (rekreacyjnego).

Bezwarunkowy zakaz podziałów na takie działki gruntów rolnych nie przeznaczonych na te cele miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (ewentualnie zmianami tych planów).

14. Kierunki i obowiązujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – ustalenia generalne

14.1 Struktura przestrzenna – zasady rozwoju i przekształceń

14.1.1 Kryteria podziału na strefy i podstrefy funkcjonalno-przestrzenne

Celem podziału jest wyodrębnienie obszarów o podobnej charakterystyce funkcjonalno-przestrzennej oraz określonych wymogach ochronnych dla ustalenia generalnych zasad ich zagospodarowania, jak również czytelności ustaleń graficznych i tekstowych „Studium”. W przyjętym strefowaniu uwzględniono następujące kryteria:

- pasmowy równoleżnikowo układ struktur przyrodniczych pojezierza,
- szczególne wymogi ochrony środowiska,
- dostępność komunikacyjną obszarów, w tym przebieg drogi krajowej,
- istniejące zainwestowanie,
- celowość określenia głównego obszaru wielofunkcyjnego rozwoju.

Równocześnie w miarę możliwości granice stref i podstref starano się prowadzić wzdłuż granic obrębów geodezyjnych.

14.1.2 Struktura przestrzenna – przyjęty podział

W obszarze gminy Borne Sulinowo wyodrębniono w oparciu o omówione wcześniej kryteria 3 główne strefy funkcjonalno-przestrzenne:

I strefa centralna

II strefa północna

III strefa południowa

ułożone pasmowo w kierunku równoleżnikowym.

I strefa centralna obejmuje następujące podstrefy

IA – podstrefa otaczająca jezioro Pile, obejmująca miejscowości

- 1.0. Borne Sulinowo – miasto
- 2.0. Silnowo
 - 2.1. Silnowo Dolne
 - 2.2. Dąbrowica
- 3.0. Piława
- 4.0. Śmiadowo
- 5.0. Krąg

w granicach obrębów geodezyjnych w/w miejscowości, z wyjątkiem obrębu Piława, którego część wraz z miejscowością 3.1. Międzylesie włączono do podstrefy 3.1.

IB – podstrefa obejmująca zespół jezior wraz z miejscowościami

- 6.1. Strzeszyn
- 3.1. Międzylesie

oraz części obrębów geodezyjnych Łubowo (6.0) i Piława (3.0).

IC – podstrefa zachodnia obejmująca miejscowości

- 6.0. Łubowo
- 7.0. Nobliny
- 8.0. Liszkowo

i obręby geodezyjne Liszkowo w całości, Łubowo bez części zaliczonej do podstrefy IB (Straszyn) oraz część obrębu Rakowo (13.0).

ID – podstrefa wschodnia obejmująca miejscowości

- 9.0. Łączno
- 10.0. Ciemino
- 11.0. Jeleń
 - 11.1. Jelonek
 - 11.2. Przyjezierze
- 19.2. Grabno

oraz obręby geodezyjne Łączno, Ciemino, Jeleń w całości i fragment obrębu Kucharowo (19) z miejscowością Grabno.

II strefa północna obejmująca 2 podstrefy

IIA – podstrefa jeziora Komorze obejmująca miejscowości

- 12.0. Komorze
- 13.0. Rakowo

oraz części obrębów geodezyjnych tych miejscowości.

IIIB – podstrefa obejmująca wszystkie pozostałe obszary strefy, w tym miejscowości:

- 14.0. Uniemino
 - 14.1. Okole
- 15.0. Dąbie
- 16.0. Kiełpino
 - 16.1. Kolanowo
- 17.0. Juchowo
 - 17.1. Kądzielno
 - 17.2. Kłósówko
- 18.0. Radacz
 - 18.1. Obrąb
- 19.0. Kucharowo
 - 19.1. Grzywnik

oraz obręby geodezyjne w/w miejscowości wraz z większą częścią obrębu Komorze (12.0.) i wyłączeniem fragmentu obrębu Kucharowo (19.0.) obejmującego miejscowość Grabno (19.2.).

III Strefa południowa obejmująca 2 podstrefy

IIIA – podstrefa zachodnia obejmująca w całości obręb geodezyjny Starowice, w tym miejscowości

- 20.0. Starowice
 - 20.1. Czochoyń
 - 20.2. Jeziorna

IIIB – podstrefa wschodnia obejmująca 3 obręby leśne oraz miejscowość

- 21.0. Kłomino

14.1.3 Charakterystyka funkcjonalno-przestrzenna stref i podstref

Strefa I - centralna

Strefa wielofunkcyjnego rozwoju, w tym intensywnego rozwoju turystyki.

- IA** – podstrefa intensywnego rozwoju wielofunkcyjnego, w tym rozwoju turystyki z uwzględnieniem wymogów ochronnych;
- IB** – podstrefa gospodarki leśnej i ograniczonego (selektywnego) rozwoju turystyki ze szczególnym uwzględnieniem wymogów ochronnych;
- IC** – podstrefa rozwoju wielofunkcyjnego, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki rolnej i ekstensywnym rozwojem turystyki;
- ID** – podstrefa gospodarki leśnej i funkcji ochronnych z ekstensywnym i selektywnym rozwojem turystyki.

Strefa II – północna

gospodarki leśno-rolnej, funkcji ochronnych oraz ekstensywnego rozwoju turystyki

- IIA** – podstrefa gospodarki leśno-rolnej z ograniczonym (selektywnym) rozwojem turystyki przy uwzględnieniu szczególnych wymogów ochronnych;
- IIIB** – podstrefa gospodarki leśno-rolnej i ekstensywnej turystyki z zachowaniem wymogów ochronnych.

Strefa III – południowa

gospodarki leśnej, funkcji ochronnych i ekstensywnego rozwoju turystyki

IIIA – podstrefa gospodarki leśnej, rolnej i ekstensywnego rozwoju turystyki;

IIIB – podstrefa gospodarki leśnej i funkcji ochronnych z selektywnym rozwojem turystyki oraz wielofunkcyjnym rozwojem miejscowości Kłomino

14.2 Typologia obszarów, ustalenia generalne dla poszczególnych typów obszarów i obiektów

Na przestrzeń gminy składają się:

- obszar zabudowy o charakterze miejskim – Borne Sulinowo,
- inne obszary zabudowy istniejącej zwarte lub rozproszone,
- obszary przewidziane obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy do zabudowy lub określonego zagospodarowania,
- obszary postulowane dodatkowo do zabudowy w niniejszym „Studium” jako oferta rozwoju,
- obszary rezerwowane na potrzeby przebudowy układu komunikacyjnego i trasy przesyłowe infrastruktury technicznej,
- obszary chronione prawnie istniejące i postulowane, wymagające całkowitej lub ściśle określonej ustawami szczególnymi ochrony, w tym z reguły ochrony przed zabudową lub ściśle ukierunkowanej jej realizacji,
- przestrzenie leśne, w tym lasy ochronne,
- niezabudowane, wartościowe kompleksy gruntów ornych i użytków zielonych, których ochrona przed zabudową jest co najmniej pożądana,
- korytarze ekologiczne obejmujące najbardziej wrażliwe ekosystemy, których ochrona przed zabudową jest konieczna,
- wody powierzchniowe,
- pozostałe grunty, na których na ściśle określonych warunkach może być dopuszczone rozproszone budownictwo rolnicze.

14.2.1 Obszary chronione i przewidziane do ochrony – ustalenia generalne

a) Obszary i obiekty chronione prawnie

Wykazy tych obszarów i obiektów oraz obowiązujący zakres ich ochrony zawarte zostały w części I oraz w pkt. 15.1.–15.3. części II niniejszego „Studium” oraz w opracowaniach specjalistycznych studium „Wartości kulturowe” i „Zasób archeologiczny”.

Lokalizacja tych obszarów i obiektów określona została w materiałach graficznych „Studium” (rys. podstawowy 1:25000, rys. szczegółowe 1:10000 i 1:5000) oraz w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Borne Sulinowo.

Generalnie obszary i obiekty objęte ochroną prawną, wymagają bądź całkowitej, bądź też ściśle określonej ustawami szczególnymi lub uchwałami o ustanowieniu ich ochrony, działania mogące wpłynąć na ich stan, w szczególności działania inwestycyjne, wymagają na ogół zgody Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub jednego z nich oraz w przypadku złóż surowców naturalnych (kopaliny) – Geologa Wojewódzkiego.

W zakresie ustaleń ustaw szczególnych, określonej ochronie prawnej podlegają też przestrzenie leśne, w tym lasy ochronne, grunty rolne wyższych klas oraz wytworzone organicznie (ustawy „o lasach” oraz „o ochronie gruntów rolnych i leśnych”), wody powierzchniowe i podziemne oraz złoża surowców naturalnych („Prawo wodne”, „Prawo Geologiczne”).

W szczególności:

- **dla Drawskiego Parku Krajobrazowego** obowiązują zasady określone w jego planie ochrony i statucie, które Zarząd Parku zobowiązany jest udostępnić władzom gminy;
- **dla obszaru DPK oraz obszarów chronionego krajobrazu** obowiązują następujące zasady (uogólnione) nakładające m.in. obowiązki:
 - ograniczenia lokalizacji inwestycji mogących mieć szkodliwe oddziaływania na środowisko,
 - harmonizacji zabudowy z otaczającym krajobrazem,
 - przeciwdziałania rozproszaniu budownictwa,
 - traktowania wszystkich lasów jako ochronne,
 - zachowania równowagi biologicznej środowiska, wzmocnienia ekosystemów przez dolesienia i zadrzewienia kompleksowe;
- dla obszarów i obiektów chronionych na podstawie ustaw szczególnych, tj.:
 - rezerwatów przyrody,
 - pomników przyrody,
 - lasów ochronnych,
 - użytków ekologicznych,
 - zabytków (obiektów budowlanych, założeń, parków, cmentarzy) wpisanych do rejestru zabytków i Wojewódzkiego Konserwatora Przyrodyobowiązują w pełni zasady i obowiązki określone w ustawach „o ochronie przyrody” i „o ochronie dóbr kultury”,
- dla obiektów budowlanych i archeologicznych znajdujących się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (wykaz w opracowaniu specjalistycznym) obowiązuje uzyskanie uzgodnienia WKZ w przypadku chęci likwidacji obiektu lub jego przebudowy czy modernizacji zmieniającej jego wygląd.

b) Obszary i obiekty postulowane do ochrony

Omówione zostały szczegółowo w pkt. 15 części II „Studium” oraz w opracowaniach specjalistycznych:

- 1) postulowane do objęcia ochroną elementy środowiska przyrodniczego i krajobrazu omówione szczegółowo wraz z wymogami ochrony w pkt. 15.2. cz. II „Studium”
- 2) obiekty proponowane do wpisania do rejestru zabytków (wykaz w pkt. 15.2. Część II) niezależnie od przeprowadzenia niezbędnej procedury formalno-prawnej wynikającej z ustawy „o ochronie dóbr kultury”, należy traktować jak obiekty chronione prawnie (zabytki).

W „Studium” wskazano na konieczne strefy ochrony konserwatorskiej, które winny być wprowadzane jako element planistyczny w nowych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w przypadku nie objęcia obszarem planu całej strefy należy ustalać je częściowo, tak by docelowo zostały ustalone one na całym wskazanym w „Studium” obszarze.

c) Obszary i obiekty postulowane do ochrony w ramach ustaleń planistycznych (rysunek podstawowy „Studium” w skali 1:25000 oraz rysunki szczegółowe)

Należą do nich:

- **korytarze ekologiczne** obejmujące najbardziej wrażliwe ekosystemy, których ochrona jest konieczna i które z wyjątkami ściśle określonymi w pkt. 15.5. ustalenia niniejszego „Studium” wykluczają z możliwości objęcia zabudową. Obowiązuje ich uwzględnienie i uściślenie granic przy opracowaniu planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego.
- **strefy ochrony konserwatorskiej (krajobrazu kulturowego)** obejmujące wartościowe historycznie zespoły zabudowy i zieleni a także strefy ochrony ich ekspozycji. Obowiązuje ich uwzględnienie po uściśleniu granic i zasięgu form ochrony przy opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wprowadza się następujące zasady ochrony:

Strefa A ścisłej ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów – obszar uznany za szczególnie ważny jako materialne świadectwo historii miejscowości.

Ścisłej ochronie podlega:

- historyczna kompozycja układu przestrzennego, w tym rozplanowanie zabudowy,
- istniejąca zabytkowa zabudowa i inne elementy zagospodarowania (starodrzew, mała architektura).

Warunki ochrony:

- obowiązuje trwale zachowanie historycznego układu przestrzennego we wszystkich jego elementach,
- usunięcie elementów dysharmonizujących,
- wszelka działalność wymaga zezwolenia wojewódzkiego konserwatora.

Strefa B ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów, w obrębie których zachowało się w dużym stopniu historycznie ukształtowanie, rozplanowanie i zabudowa w lokalnych wartościach kulturowych.

Ochronie podlega:

- rozplanowanie ulic i placów (z uwzględnieniem możliwości ochrony zachowanych nawierzchni),
- historycznie ukształtowane szerokości frontów parceli i działek siedliskowych,
- rozplanowanie zabudowy działek siedliskowych i charakterystycznego usytuowania budynku mieszkalnego,
- forma architektoniczna zabudowy (istniejącej i uzupełniającej): gabaryty wysokościowe, formy dachów, zasadnicza kompozycja elewacji,
- zielen komponowana (obsadzenie ulic, starodrzew w obrębie siedlisk): jej układ i skład gatunkowy.

Warunki ochrony:

- obowiązuje utrzymanie zasadniczych ww. elementów układu przestrzennego,
- obiekty dysharmonizujące powinny być docelowo usunięte lub przebudowane,
- nowe obiekty należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej oraz architektonicznych form zabudowy, występujących w obrębie miejscowości,
- przy budowie nowych obiektów lub remontach zabudowy dawnej wskazane jest stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, przede wszystkim w pokryciach dachów,
- obowiązuje uzgodnienie dokumentacji projektowej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Strefa K ochrony krajobrazu związanego z zespołem zabytkowym lub obszary ukształtowane w wyniku działalności człowieka – parki, cmentarze, aleje.

Ochronie podlega:

- historycznie ukształtowana granica parków i cmentarzy,
- kompozycja zieleni: rozplanowanie i skład gatunkowy,
- układ dróg i alejek w obrębie parków i cmentarzy,
- mała architektura: ogrodzenia, bramy,
- nagrobki, krzyże, ogrodzenia kwater i inne zachowane elementy urządzenia cmentarzy.

Warunki ochrony:

- zachowanie historycznych granic i innych elementów w/w urządzenia w obrębie strefy,
- niedopuszczalna jest parcelacja i zabudowa zabytkowego założenia,
- obiekty kubaturowe na terenie parków mogą być zlokalizowane tylko w miejscu dawnej zabudowy, wkomponowane w układ założenia,
- tereny dawnych, obecnie nieużytkowanych cmentarzy należy uporządkować, zachowane zabytki sepulkralne zabezpieczyć,
- wszelkie prace renowacyjne, porządkowe, wycinki wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, a w przypadku założeń wpisanych do rejestru zabytków – zezwolenia WKZ.

Strefa E ochrony ekspozycji sylwetki zabytkowego układu przestrzennego lub jego fragmentu (np. dominanty).

Ochronie podlega:

- teren stanowiący zabezpieczenie widoku na sylwetę układu przestrzennego.

Warunki ochrony:

- wyłączenie terenu spod wszelkiej zabudowy zakłócającej wygląd na sylwetę miejscowości lub jej fragmentu,
- uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestorskich związanych z zabudową w strefie.

▪ **Obiekty wpisane do rejestru zabytków**

Ochronie podlega:

- forma architektoniczna obiektu we wszystkich jej elementach (wysokość, forma dachu, kompozycja elewacji wraz z detalem architektonicznym i stolarką, materiał budowlany),
- funkcja obiektu, której ewentualna zmiana wymaga zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Warunki ochrony:

- trwałe zachowanie obiektu wpisanego do rejestru zabytków,
- utrzymanie otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem (np. cmentarza w otoczeniu kościoła),
- uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zmian w obiekcie zabytkowym,
- prowadzenie wszelkich inwestycji jedynie za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Obiekty w ewidencji

Ochronie podlega:

- zasadnicza forma architektoniczna obiektu (gabaryty wysokościowe, forma dachu, kompozycja elewacji).

Warunki ochrony:

- utrzymanie tradycyjnej kompozycji architektonicznej obiektu,
- opiniowanie przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków działań mających wpływ na wygląd obiektu,
- opracowanie dokumentacji konserwatorskiej obiektu w przypadku jego rozbiórki.

- **strefy ochrony archeologiczno-konserwatorskiej** – obejmujące obiekty archeologiczne, ujęte w wykazach zawartych w pkt. 3.2.2. Części I „Studium”, zlokalizowane na mapach podstawowych 1:25000 i 1:10000 niniejszego „Studium”, oraz szczegółowo omówione w opracowaniu specjalistycznym „Zasób archeologiczny”. Są to niewielkie, na ogół strefy obejmujące sam obiekt archeologiczny i jego najbliższe otoczenie.

Obowiązuje:

- analiza terenów objętych zmianami planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego i udostępnianych w innym trybie pod zabudowę na terenach rolnych pod kątem występowania obiektów archeologicznych i uwzględnienie wymogów ich ochrony na podstawie materiałów załączonego do „Studium” opracowania specjalistycznego w przypadku występowania takich obiektów,
- stosowanie uzgodnień z WKZ w odniesieniu do działań jw. na terenach, na których występują obiekty zaliczone do stref W-1 i W-2, w szczególności uściślenie ich lokalizacji i określenie zasięgu przestrzennego ochrony (wielkość i granice strefy).

Na rysunku studium oznaczono projektowane strefy ochrony stanowisk archeologicznych WI, WII, WIII do uwzględnienia i uszczegółowienia lokalizacji w miejscowych planach zagospodarowania

przestrzennego. W miejscowych planach należy określić ustalenia ochrony dla poszczególnych stref kierując się poniższymi wytycznymi.

W ustanowionych strefach ochrony archeologiczno-konserwatorskiej obowiązują:

Strefa W I - pełnej ochrony stanowisk archeologicznych, czyli obszaru występowania stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków lub ewidencji urzędu ochrony zabytków, wykluczającej wszelką działalność inwestycyjną i inną.

Obowiązuje:

- zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej związanej z pracami ziemnymi (np. kopanie studni, melioracji, karczunku i nasadzania drzew itd.) poza badaniami archeologicznymi oraz pracami zabezpieczającymi zabytek przed zniszczeniem, prowadzonymi na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
- zachowanie istniejącego układu topograficznego terenu.

Strefa W II - częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, zabytków dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami:

- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków.

Strefa W III - ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa WIII obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej.

Obowiązuje:

- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków.

Obszar Parku Kulturowego Wału Pomorskiego

Na terenie gminy przebiega istotny odcinek umocnień fortyfikacyjnych Wału Pomorskiego, którego relikty dzieł budowlanych i ziemnych stanowią zabytki militarne związane z technikami wojskowymi i będące miejscem upamiętnionym wysiłkiem wojennym armii sprzymierzonych w przełamywaniu oporu hitlerowskiego w działaniach II Wojny Światowej. Na rysunku studium wrysowano linię czoła rejonu umocnionego oraz tyłowe zamknięcie tego rejonu. Odrębnie wrysowano pozostałości rowu popancerzego zlokalizowanego na tyłach rejonu.

Strefę ochrony obszarowej, jako planowanego Parku Kulturowego Wału Pomorskiego wyznaczają dwie wspomniane linie. Jest to pas terenu, na którym wybudowano zespół urządzeń fortyfikacyjnych tworzących strukturę pozycji, określanej jako strefa głównej linii walki. Ochronie podlegają zinwentaryzowane budowle żelbetowe i polowe.

Na obszarze tym ogranicza się wszelkie prace ziemne, makro i mikro niwelacje.

Wszelkie prace poszukiwawcze wymagają indywidualnego zezwolenia organu ds. ochrony zabytków, a znaleziska zgodnie z prawem stanowią własność Skarbu Państwa, które na podstawie decyzji Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków mogą być przekazywane wyłącznie muzeom i instytucjom wyspecjalizowanym w ochronie dóbr kultury.

- **kompleksy gruntów rolnych o najwyższych wartościach (r)**

Obowiązuje zakaz zabudowy z uwzględnieniem wyjątków określonych w pkt. 15.6.1 części II niniejszego „Studium”.

- Tereny cmentarzy
Wnioskuje się o ustalenie w planach zagospodarowania przestrzennego następujących działań:
 - Na terenach cmentarzy użytkowanych obowiązuje: utrzymanie układów kompozycji alej i szpalerów w tym obsadzenia granic, utrzymanie ogrodzeń i bram, ochrona zachowanych pochówków sprzed 1945 r., utrzymanie pasów izolacyjnych i podziału na kwatery.
 - Tereny cmentarzy nieużytkowanych w granicach miejscowości utrzymać jako obszary o funkcji estetyczno-kulturowej i skupiska zieleni wysokiej, uporządkowanie terenu winno obejmować usunięcie zbędnych krzewów i samosiejek, ogrodzenie i wyrównanie terenu, wykonanie z zachowanych nagrobków symbolicznych mogił.
 - Tereny cmentarzy nieużytkowanych poza granicami miejscowości utrzymać jako obszary pamięci kulturowej i skupiska zieleni wysokiej. uporządkowanie terenu może obejmować naprawę i uczytelnienie zachowanych grobowców, usunięcie samosiejek i ogrodzenie terenu oraz wprowadzenie elementów informacyjnych w tym podkreślenie dawnej funkcji grzebalnej poprzez umieszczenie symboli religijnych lub wykonanie mogił symbolicznych.

Cele ochrony wartości kulturowych

Celem ochrony wartości kulturowych na terenie gminy Borne Sulinowo jest:

1. Ochrona dziedzictwa kulturowego i historycznego, utrzymanie i wyeksponowanie zachowanych zasobów i struktury krajobrazu kulturowego w tym:
 - układu i reliktyw osadnictwa prehistorycznego,
 - średniowiecznej i nowożytnej struktury osadniczej,
 - historycznych nawarstwień i przekształceń cywilizacyjno-kulturowych,
 - niematerialnych wartości historycznych i społecznych.
2. Zachowanie i kształtowanie wartościowego środowiska antropogenicznego i zapewnienie jego trwałego użytkowania poprzez:
 - ochronę prawno-konserwatorską wartościowych stanowisk archeologicznych,
 - ochronę prawno-konserwatorską cennych układów ruralistycznych,
 - ochronę prawno-konserwatorską zabytków budownictwa, techniki, zieleni zabytkowej i nekropolii,
 - ochronę prawno-administracyjną tradycyjnych form zagospodarowania terenu i budownictwa etnograficznego,
 - administracyjne kształtowanie współczesnych form zabudowy i zagospodarowania terenu z poszanowaniem tradycji i wykorzystaniem wzorców regionalnych.
3. W szczególności na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Drawskie”:
 - utrzymanie historycznie ukształtowanej struktury osadniczej, sieci dróg i podstawowej funkcji terenu determinującej fizjonomię krajobrazu otoczenia poszczególnych wsi;
 - utrzymanie historycznie ukształtowanej struktury wielkoobszarowej gospodarki folwarcznej ze skupiskami kolonizacyjnego osadnictwa z XIX i XX w.;
 - utrzymanie charakterystycznych przekrojów i nawierzchni istniejącego układu dróg wszędzie tam, gdzie jest to możliwe;
 - utrzymanie historycznych układów przestrzennych wsi, zasad lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu, wypełnienie tradycyjnej niwy siedliskowej;
 - zachowanie w dobrym stanie technicznym i estetycznym dominant kulturowych i krajobrazowych, utrzymanie ich roli w krajobrazie;
 - kontynuowanie tradycji w kształtowaniu krajobrazu kulturowego i nawiązywanie do historycznych i regionalnych rozwiązań w jego kształtowaniu;
 - przeciwdziałanie bezplanowej, chaotycznej parcelacji terenu;
 - przeciwdziałanie zaśmiecaniu krajobrazu kulturowego nowymi lokalizacjami budowli substandardowych (tymczasowych pawilonów usługowych, baraków, budek kempingowych, nieestetycznych obiektów technicznych, agresywnych form reklamy);

- ograniczenie lokalizacji obiektów wymagających makroniwelacji i znacznych przekształceń topografii oraz zasobów przyrodniczych;
- ochrona indywidualnych wartości obiektów kultury materialnej;
- ochrona przed dewastacją wartościowych stanowisk archeologicznych;
- utrzymanie i eksponowanie grodzisk i cmentarzysk posiadających charakterystyczną formę krajobrazową, wpisanych i nie wpisanych do rejestru zabytków;
- zachowanie w dobrym stanie technicznym i estetycznym: kościołów, szkół, obiektów usługowych, produkcyjnych, zespołów dworsko-folwarcznych, wpisanych i nie wpisanych do rejestru zabytków oraz zewidencjonowanej zabudowy zagrodowej i innych elementów zagospodarowania i wyposażenia miejscowości;
- utrzymanie i eksponowanie: układów przestrzennych siedlisk, pomników i krzyży, kamieni milowych, urządzeń technicznych i komunikacyjnych;
- utrzymanie i wyeksponowanie układów komponowanej zieleni parków, cmentarzy i obsadzeń przydrożnych i śródpolnych;
- zapobieganie powstawaniu ubytków w zabudowie historycznej i tworzenie warunków do ich ponownej zabudowy;
- utrzymanie i eksponowanie wartości zabudowy historycznej, jej proporcji, formy, dachów, wielkość i układu otworów, rodzaju stolarki i jej zdobnictwa, materiału budowlanego i sposobów jego wyeksponowania;
- estetyzacja zabudowy i zagospodarowania terenu osiedli „PGR-owskich” i blokowych oraz współczesnej zabudowy techniczno-produkcyjnej;
- utrzymanie historycznego nazewnictwa miejscowości i obiektów topograficznych,
- kształtowanie wysokich walorów estetycznych nowej zabudowy mieszkalnej, produkcyjnej i turystycznej poprzez nawiązywanie do tradycji i wartości regionalnych;
- opracowanie materiałów pomocniczych do nauczania historii i tradycji Gminy Borne Sulinowo;

W zakresie ochrony krajobrazu:

- zachowanie historycznie ukształtowanej sieci dróg;
- utrzymanie rolniczego charakteru terenów w sąsiedztwie istniejących wsi i majątków;
- utrzymanie dominującego charakteru rolniczego obszaru z osadnictwem zwartym i rozproszonym;
- zachowanie w formie naturalnej licznych cieków i terenów bagiennych;
- zachowanie atrakcyjnych krajobrazowo krawędzi leśnych zamykających obszary otwarte otoczenia miejscowości;
- zahamowanie niekorzystnych procesów degradujących krajobraz:
 - ugorowanie terenów rolnych;
 - wycinania zadrzewień przydrożnych;
 - lokalizacji zabudowy obcej dla tradycji regionalnej;
 - obudowy brzegów jezior obiektami turystycznymi;
 - prowadzenia zrębów zupełnych w obrębie dolin rzecznych, atrakcyjnych przyrodniczo ścian lasów i w innych cennych ekosystemach;
 - zmian i dewastacji nawierzchni brukowanych dróg;
 - rewaloryzacja krajobrazu miejscowości turystycznych:
 - likwidacja zabudowy substandardowej;
 - estetyzacja zagospodarowania terenu;
 - tworzenie przestrzeni rekreacyjnych.

Formy ochrony wartości kulturowych

Ochrona będzie realizowana poprzez:

- stworzenie gminnego programu ochrony zabytków i prowadzenie gminnej ewidencji zabytków znajdujących się na terenie gminy,

- ustanawianie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego stref ochrony konserwatorskiej i opracowanie ustaleń obowiązujących w tych strefach,
- podejmowanie uchwał określających zobowiązania właścicieli obiektów historycznych do ochrony wartości zabytkowych oraz ochrony i kształtowania krajobrazu,
- współpraca ze specjalistami kształtowania krajobrazu i zabytkoznawcami przy sporządzaniu programów rozwoju gminy i przy realizacji bieżącej polityki przestrzennej,
- utrzymywanie w dobrym stanie technicznym i estetycznym budynków i budowli historycznych stanowiących własność gminy,
- utrzymywanie i uzupełnianie obsadzeń alejowych dróg publicznych,
- porządkowanie i utrzymywanie historycznych nekropolii – nieczynnych cmentarzy ewangelickich,
- oznaczenie i ochronę grodzisk, cmentarzysk i osad wpisanych do rejestru zabytków,
- udzielanie pomocy prawnej i materialnej w utrzymaniu i remontach zabytkowych obiektów publicznych i prywatnych,
- wspieranie powstawania nowych wartości kulturowych na terenie gminy.

14.2.2 Obszary zabudowy istniejącej, projektowanej i postulowanej

a) Obszary zabudowy istniejącej

Obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego konfrontowane z ustaleniami niniejszego „Studium”.

W odniesieniu do obszarów zabudowy strefy miejskiej Bornego Sulinowa oraz zabudowy zwartej pozostałych jednostek osadniczych, dopuszczalne są uzupełnienia i przekształcenia zabudowy w zakresie zgodnym z ustaleniami „planów”, na ogół zapewniającymi pełną elastyczność w niekolizyjnych korektach funkcji.

W odniesieniu do rozproszonej zabudowy zagrodowej ustalenia niniejszego „Studium” postulują większe możliwości jej uzupełnień, w szczególności w postulowanych i wykazanych w załącznikach graficznych obszarach koncentracji.

W odniesieniu do rozproszonej zabudowy o innych funkcjach, obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o ile ustalenia niniejszego „Studium” nie postulują zmian.

Wykorzystanie istniejącej, nieużytkowanej lub użytkowanej ekstensywnie zabudowy (głównie po PGR-owskiej) winno być dopuszczane także przy korektach funkcji, ze szczególną preferencją dla funkcji usługowej, pod warunkiem zapewnienia nieuciążliwości dla otoczenia i środowiska.

b) Obszary przewidziane obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego do zabudowy lub określonego zagospodarowania

W zasadzie „Studium” akceptuje wszelkie ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczące zakresu i przeznaczenia przewidzianych ww. planami terenów rozwojowych. W związku z postulowanymi zmianami zasad rozwiązania gospodarki ściekowej istnieje możliwość eliminacji niektórych planowanych wcześniej lokalnych oczyszczalni ścieków. Nie oznacza to konieczności zmiany planu o ile grunty przeznaczone na te cele będą wykorzystywane na cele rolnicze.

c) Obszary postulowane dodatkowo do zabudowy w niniejszym „Studium” jako oferta rozwojowa, w tym obszary rezerwowane na potrzeby przebudowy układu komunikacyjnego i trasy przesyłowe infrastruktury technicznej.

- Obszary postulowane dodatkowo jako uzupełnienie i rozszerzenie oferty rozwojowej miasta Bornego Sulinowa oraz pozostałych zwartych jednostek osadniczych, objęte zostały rysunkami „Studium” w skali 1:25000 oraz w większości także szczegółowymi w skali 1:10000 [i 1: 5 000](#). Postulowane w „Studium” rozmieszczenie i przeznaczenie terenów w tych granicach może stanowić podstawę do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub też może być w zależności od potrzeb korygowane i rozszerzane w trybie

niezbędnego opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niezbędnego dla udostępnienia tych terenów (z wyjątkiem dopuszczalnej zabudowy rolniczej na terenach określonych jako rolne, która może być realizowana bez potrzeby zmiany „planu”, o ile nie koliduje z innymi ustaleniami tego „planu”, bądź niniejszego „Studium” oraz spełnione będą warunki określone w pkt. 15.6.1 części II „Studium”).

- Obszary przewidziane jako rezerwy na potrzeby przebudowy układu komunikacyjnego i trasy przesyłowe infrastruktury technicznej. Wymagają zmiany planu, w ramach której winien być uściślony przebieg tras i granice obszarów wyłączonych z zabudowy. Do tego czasu obowiązują ustalenia niniejszego „Studium” i pełna ochrona postulowanych obszarów przed zabudową.
- d) Pozostałe tereny nie przeznaczone pod zabudowę w planie** nie określone jednoznacznie jako chronione lub przewidziane do ochrony, ani też postulowane do zabudowy w „Studium”. Na tych terenach w przypadkach uzasadnionych można dopuścić bez potrzeby zmiany planu pojedyncze zagrody rolnicze przy spełnieniu warunków określonych w pkt. 15.6.1 części II „Studium”, o ile nie koliduje to z innymi ustaleniami „planu” lub „Studium”;
- e) Zabudowa zagrodowa** – rolnicza dopuszczalna na terenach rolnych. Szczegółowe warunki realizacji określono w pkt. 15.6.1 części II „Studium”;
- f) Identyfikacja obszarów i terenów** – większość obszarów zabudowy istniejącej (w tym wszystkie większe obszary zabudowy zwartej) zostały objęte rysunkami szczegółowymi w skali 1:10000 *i 1: 5 000*). Dla tych obszarów wyznaczono **postulowane strefy zabudowy**, w granicach których postuluje się kierunki i pożądane granice rozwoju. W ramach tych stref określono obszary preferowane do zabudowy (także niektóre poza granicami stref) określając postulowane przeznaczenie lub też dopuszczając elastyczność w tym zakresie. Tereny w granicach stref nie objęte konkretnymi preferencjami mogą też być przeznaczone pod zabudowę, o ile nie koliduje to z innymi ustaleniami „planów” lub niniejszego „Studium”, w trybie planistycznym. Wszystkie obszary zabudowy istniejącej i projektowanej zostały omówione jednoznacznie w ustaleniach szczegółowych (pkt. 15.5 części II „Studium”).

15. Kierunki i obowiązujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – ustalenia szczegółowe

15.1 Obszary i obiekty chronione prawnie

Wszystkie obszary i obiekty objęte ochroną prawną zostały omówione szczegółowo w części I „Studium” w punktach:

- 3.1.4.a – obszary chronionego krajobrazu,
- 3.1.4.b – rezerваты,
- 3.1.4.c – pomniki przyrody,
- 3.1.4.d – parki,
- 3.1.4.e – cmentarze,
- 3.1.4.f – użytki ekologiczne,
- 3.1.4.g – lasy ochronne,
- 3.1.2, 3.1.4.h – złoża kopalin,
- 3.2. – dobra kultury o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
 - zabytki wpisane do rejestru,
 - pełna ewidencja dóbr kultury,
 - obiekty archeologiczne.

W rysunku podstawowym „Studium” w skali 1:25000 oraz w rysunkach szczegółowych 1:10000 oznaczono graficznie granicami i symbolami wszystkie w/w obszary i obiekty.

15.2 Obiekty kulturowe zakwalifikowane do wpisu do rejestru zabytków

Obiekty kulturowe zakwalifikowane do wpisu do rejestru zabytków

I.p.	Miejscowość	Obiekt	Datowanie
1	DĄBIE	Rządcówka, mur., neoklasycyzm	pocz. XX w.
2	JELEŃ	Rządcówka, mur., eklektyzm	poł. XIX w.
3	JUCHOWO	Pałac, mur. licowy, eklektyczny	koń. XIX w.
4.	JUCHOWO	Zabudowania folwarczne, mur-kam. neostylowe (spichlerz, obora, stodoła, gorzelnia, magazyny)	kon. XIX w. i pocz. XX w.
5	JUCHOWO	dom nr 45 (plebania?)	1937 r.
6	KIEŁPINO	szkoła mur.	1937 r.
7	KOMORZE	Dom i kuźnia nr 8, mur. kam.	XIX / XX w.
8	KUCHAROWO	szkoła nr 5, mur.	kon. XIX w.
9	LISZKOWO	kościół mur. kam. neoromanizm	poł. XIX w.
10	LISZKOWO	szkoła nr 55, mur.	około 1910 r.
11	ŁĄCZNO	kościół mur. neogotyck	1927 r.
12	ŁUBOWO	szkoła ul. Zakątna 10, mur.	około 1920 r.
13	ŁUBOWO	budynek ul. Zakątna 11, mur, rygl.	około 1930 r.
14	OKOLE	szkoła mur. licowy	około 1910 r.
15	PIŁAWA	kościół mur. licowy, modernistyczny	1937 r.
16	PRZYJEZIERZE	łozki murowane kamienne	kon. XIX w.
17	RAKOWO	kostnica mur. kamienna	poł. XIX w.
18	SILNOWO	dworzec kolejowy, mur.	1935 r.
19	ŚMIADOWO	szkoła ze stodołą nr 7, mur.	1930 r.
20	STAROWICE	kościół mur. neogotyck	1879 r.
21	STRZESZYN	dwór mur. neoklasycyzm	pocz. XX w.
22	UNIEMINO	dwór mur. neorenesans	kon. XIX w.

Zestawienie chronionych cmentarzy wiejskich

l p.	Miejscowość	Obiekt	Datowanie
1	BORNE SULINOWO	ewangelicki, wiejski pow. 0,6 ha (zach. fragmentarycznie wśród zabudowy powojennej, widoczny zarys i część drzew)	poł. XIX w.
2	BORNE SULINOWO	d.ewangelicki, pow. 0,47 ha, rosyjski wojskowy z elementami dawnych nagrobków	kon. XIX w.
3	BORNE SULINOWO	wojenny, jeniecki (?) pow. 0,16 ha	lata 60-te XX w.
4	BARKNIEWKO	ewangelicki, pow. 0,16 ha	2 poł. XIX w.
5	BRODŹCE (SZTANFORD)	ewangelicki, pow. 0,32 ha	2 poł. XIX w.
6	CIEMINO	d.ewangelicki - ob. komunalny, pow. 0,11 ha	poł. XIX w.
7	CZOCHRYŃ	przykościelny, ewangelicki, pow. 0,25 ha	kon. XIX w.
8	DĄBIE	ewangelicki, pow. 0,29 ha	2 poł. XIX w.
9	DĄBIE	przykościelny, d. ewangelicki, pow. 0,17 ha	XVIII w.
10	DĄBROWICA	ewangelicki, pow. 0,22 ha	2 poł. XIX w.
11	DĄBROWICA	ewangelicki, pow. 0,28 ha	kon. XIX w.
12	DĄBROWICA	przykościelny (kościół rozebrany)	kon. XVII w.
13	DUDYLANY	przykościelny, katolicki ? pow. 0,08 ha	pocz. XVIII w.
14	DUDYLANY	przykościelny, ewangelicki ? pow. 0,15 ha	pocz. XIX w.
15	DUDYLANY	ewangelicki, pow. 0,15 ha	pocz. XIX w.
16	DUDYLANY	ewangelicki, pow. 0,10 ha	pocz. XX w.
17	GRABNO	ewangelicki, pow. 0,066 ha	2 poł. XIX w.
18	KŁOMINO	wojenny, pow. 0,25 ha	1945 r.
19	GRZYWNIK	ewangelicki, pow. 0,06 ha	2 poł. XIX w.
20	JELEŃ	przykościelny d. ewangelicki, pow. 0,12 ha	XVIII w.
21	JELEŃ	ewangelicki, zniwelowany (odstojniki) pow. 0,42 ha	pocz. XX w.
22	JELEŃ	d.ewangelicki ob. komunalny, pow. 0,26 ha	lata 30-te XX w.
23	JEZIORKI	ewangelicki, pow. 0,09 ha	pocz. XX w.
24	JEZIORKI	ewangelicki, pow. 0,10 ha	2 poł. XIX w.
25	JEZIORNA	przykościelny, pow. 0,06 ha	kon. XVII w.
26	JEZIORNA	ewangelicki, pow. 0,06 ha	pocz. XX w.
27	JUCHOWO	przykościelny, pow. 0,11 ha	XVI w.
28	JUCHOWO	rodowy, pow. 0,013 ha	pocz. XX w.
29	JUCHOWO	ewangelicki, pow. 2,37 ha	poł. XIX w.
30	KIELPINO	przykościelny, pow. 0,12 ha	XVII w.
31	KIELPINO	rodowy, pow. 0,05 ha	1927 r.
32	KIELPINO	d. ewangelicki ob. komunalny, pow. 0,40 ha	poł. XIX w.
33	KOMORZE	ewangelicki, pow. 0,36 ha	2 poł. XIX w.
34	KRAGI	przykościelny, pow. 0,9 ha	XVII w.
35	KRAGI	d. ewangelicki, ob. komunalny, pow. 0,40 ha	kon. XIX w.
36	KUCHAROWO	ewangelicki, pow. 0,17 ha	2 poł. XIX w.
37	LISZKOWO	przykościelny, ewangelicki, pow. 0,60 ha	XVII w.
38	LISZKOWO	ewangelicki, pow. 0,56 ha	poł. XIX w.
39	ŁĄCZNO	przykościelny, d.ewangelicki, pow. 0,27 ha	pocz. XIX w.
40	ŁĄCZNO	d. ewangelicki, ob. komunalny, pow. 0,33 ha	1920 r.
41	ŁUBOWO	przykościelny, d. ewangelicki, pow. 0, 2 ha	XVIII w.
42	ŁUBOWO	d.ewangelicki ob. komunalny, pow. 2,04 ha	poł. XIX w.
43	MIEDZYLESIE	rodowy, pow. 0,05 ha	pocz. XX w.
44	MIEDZYLESIE	ewangelicki, pow. 0,016 ha	przeł. XIX - XX w.
45	NOBLINY	ewangelicki, pow. 0,47 ha	2 poł. XIX w.
46	OKOLE	przykościelny, d. ewangelicki, pow. 0,165 ha	poł. XIX w.
47	OKOLE	ewangelicki, pow. 0,36 ha	poł. XIX w.
48	PIŁAWA	przykościelny d. ewangelicki, pow. 0,15	XVII w.
49	PIŁAWA	ewangelicki, pow. 0,51 ha	pocz. XIX w.
50	PIŁAWA	d. ewangelicki ob. komunalny, pow. 0,91 ha	2 poł. XIX w.
51	PLYTNICA	ewangelicki, pow. 0,09 ha	pocz. XX w.
52	PRZEŁĘG	ewangelicki, pow. 0,45 ha	pocz. XX w.
53	PRZYJEZIERZE	ewangelicki, pow. 0,13 ha	kon. XIX w.
54	RADACZ	przykościelny, d. ewangelicki, pow. 0,13 ha	poł. XVIII w.
55	RADACZ	ewangelicki, pow. 0,47 ha	poł. XIX w.
56	RAKOWO	przykościelny katolicki, pow. 0,2 ha	XVII w.
57	RAKOWO	ewangelicki, pow. 1,22 ha	poł. XIX w.
58	RAKOWO	ewangelicki, pow. 1,02 ha	pocz. XX w.
59	SILNOWO	ewangelicki, pow. 0,40 ha	pocz. XX w.
60	ŚMIADOWO	ewangelicki, pow. 0,14 ha	kon. XIX w.
61	STARE BORNE	ewangelicki, pow. 0,15 ha	2 poł. XIX w.
62	STARE BORNE	ewangelicki, pow. 0,2 ha	pocz. XX w.
63	STAROWICE	przykościelny, katolicki ?, pow. 0,55 ha	kon. XVII w.
64	STRZESZYN	ewangelicki, pow. 0,20 ha	2 poł. XIX w.
65	UNIEMINO	ewangelicki, pow. 0,41 ha	2 poł. XIX w.

Na terenach cmentarzy wnioskuje się o ustalenie w planach zagospodarowania przestrzennego następujących działań:

- Na terenach cmentarzy użytkowanych obowiązuje: utrzymanie układów kompozycji alej i szpalerów w tym obsadzenia granic, utrzymanie ogrodzeń i bram, ochrona zachowanych pochówków sprzed 1945 r., utrzymanie pasów izolacyjnych i podziału na kwatery.
- Tereny cmentarzy nieużytkowanych w granicach miejscowości utrzymać jako obszary o funkcji estetyczno-kulturowej i skupiska zieleni wysokiej, uporządkowanie terenu winno obejmować usunięcie zbędnych krzewów i samosiejek, ogrodzenie i wyrównanie terenu, wykonanie z zachowanych nagrobków - mogił symbolicznych.
- Tereny cmentarzy nieużytkowanych poza granicami miejscowości utrzymać jako obszary pamięci kulturowej i skupiska zieleni wysokiej. uporządkowanie terenu może obejmować naprawę i uczynienie zachowanych grobowców, usunięcie samosiejek i ogrodzenie terenu oraz wprowadzenie elementów informacyjnych w tym podkreślenie dawnej funkcji grzebalnej poprzez umieszczenie symboli religijnych lub wykonanie mogił symbolicznych.
- Cmentarze wojenne w tym także wojskowe Armii Radzieckiej podlegają ochronie ustawowej

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy objąć ochroną obiekty o walorach zabytkowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków (do czasu jej opracowania należy uwzględnić obiekty wymienione w cz.I pkt. 3.2.3).

15.3 Obszary projektowane i rekomendowane do ochrony przyrody i krajobrazu

Uwzględniając weryfikację obszarów i terenów cennych pod względem przyrodniczym dokonaną przez Biuro Konserwacji Przyrody w Szczecinie w 2002 r. przedstawioną w opracowaniu „Waloryzacja przyrodnicza gminy Borne Sulinowo” w „Studium” rekomenduje się do ochrony następujące obszary i elementy.

Uwaga: zaproponowane do ochrony obszary odpowiadają i wychodzą naprzeciw wymogom stawianym w aktach prawnych Unii Europejskiej w zakresie ochrony przyrody. Są to:

- Dyrektywy Rady 92/43 EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej fauny i flory (tzw. Dyrektywa habitatowa).

Wyodrębniono znaczną liczbę terenów charakteryzujących się naturalnością zachowanej roślinności z rzadkimi i chronionymi gatunkami fauny i flory. Są to fragmenty lasów i dolin rzecznych, mokradła, bagna, torfowiska, jeziora i oczka wodne. W zależności od walorów przyrodniczych obszary te objęto różnymi formami ochrony, proponując uznanie za: rezerwat przyrody, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe oraz określając w studium jako obszary cenne przyrodniczo.

- Dyrektywy Rady 79/409/EWG z dnia 2 kwietnia 1979 r. w sprawie ochrony dzikich ptaków (tzw. Dyrektywa ptasia).

W zależności od liczby i rodzajów gatunków ptaków chronionych gatunkowo – zinwentaryzowanych dla potrzeb „Waloryzacji przyrodniczej gminy Borne Sulinowo” siedliska, w których stwierdzono występowanie w/w gatunków objęto ochroną prawną formami w/w, jak również zaznaczono stanowiska występowania pojedynczych gatunków.

Obszary i elementy proponowane do objęcia ochroną prawną

- 1) Rezerwat przyrody
„Wyspa Łubicka” oznaczona na mapie R-2
„Jezioro Tyczo” oznaczona na mapie R-3
- 2) Użytki ekologiczne (wyróżniono 32 obszary UE)
UE-1 „Torfowisko koło Okola”
UE-2 „Jezioro Potak”
UE-3 „Żurawinowe bagno”

- UE-4 Użytek ekologiczny – torfowisko wysokie
- UE-5 „Torfowisko nad Komorzem”
- UE-6 „Jezioro Kamienisko Długie”
- UE-7 „Bagnica torfowa”
- UE-8 „Strzeszyńskie łąki”
- UE-9 „Torfowisko nad jez. Brody”
- UE-10 „Torfowisko koło Łubowa”
- UE-11 „Torfowisko nad jez. Kocie”
- UE-12 „Jezioro Jeleń”
- UE-13 „Torfowisko koło Liszkowa”
- UE-14 „Jezioro Brachowo”
- UE-15 „Bagno Cenlikowo i jez. Czochryń”
- UE-16 „Torfowisko nad Piławą”
- UE-17 „Starowice”
- UE-18 „Torfowisko koło Starowic”
- UE-19 „Młyńskie Bagna”
- UE-20 „Torfowisko nad Jez. Lipowym”
- UE-21 „Jezioro Bagnisko”
- UE-22 „Jezioro Kacze”
- UE-23 „Torfowisko nad Zalewami Nadarzyckimi”
- UE-24 „Torfowisko nad jez. Generalskim”
- UE-25 „Nad Sowią Strugą”
- UE-26 „Torfowisko koło Krągów”
- UE-27 „Torfowisko koło Dzika”
- UE-28 „Jezioro Śmiadowo” – jez. lobeliowe
- UE-29 „Jezioro Ciemino” – jez. lobeliowe
- UE-30 „Torfowisko niskie koło jez. Komorze”
- UE-31 „Wyspy na jez. komorze i Lubicko Wielkie”
- UE-32 „Torfowisko na południe od jez. Komorze”

Uwaga Nr 28 i 29 mogły by ewentualnie pozostać jako OC – obszary cenne przyrodniczo. Szczegółowa lokalizacja, charakterystyka, wskazania ochronne w „Waloryzacji przyrodniczej” str. 111 do 139.

- 3) Zespół przyrodniczo-krajobrazowy
„Diabelskie Pustacie” ozn. na mapie ZPK-1, szczegółowy opis w „Waloryzacji przyrodniczej” str. 110-111.
- 4) Obszary chronionego krajobrazu
 - poszerzenie istniejącego „Pojezierze Drawskie OCHK-I
 - „Dolina Piławy” ozn. na mapie OCHK-II
 - „Dolina Płytnicy” ozn. na mapie OCHK-IIIOpis w „Studium” oraz w „Waloryzacji przyrodniczej” str. 105-109.
- 5) Pomniki przyrody
59 okazałych drzew posiadających rozmiary pomnikowe, szczegółowy opis i lokalizacja zawarte w „Waloryzacji przyrodniczej”, również naniesione na mapę „Waloryzacji przyrodniczej” z oznaczonymi numerami od 25 do 83, str. 140-143.

Uwaga – na mapie „Studium” pokazano tylko pomniki istniejące.

Obszary o wartościach użytkowych środowiska chronione dla potrzeb gospodarki.

Dla gospodarczego wykorzystania należy zachować obszary o zasobach użytkowych środowiska:

- użytki rolne żyzne i średniożyzne, należące do kompleksu glebowego 2 pszennego dobrego, 4 żytniego b. dobrego oraz 5 żytniego dobrego w klasach bonitacyjnych III a, IV a, b oraz kompleksu 2 z trwałych użytków zielonych, klas bonitacyjnych III i IV
- lasy gospodarcze
- udokumentowane złoża kruszywa grubego Łubowo oraz wytypowane rejony złóż perspektywicznych kruszywa grubego i drobnego.

W/w obszary chronić przed zainwestowaniem nie związanym z określoną funkcją.

15.4 Obszary i obiekty wnioskowane do ochrony planistycznej

15.4.1 Środowisko przyrodnicze

- 1) System korytarzy ekologicznych (elementy systemu ESOCh) oznaczone na rysunku podstawowym 1:25000 i rysunkach szczegółowych w skali 1:10000 – ochrona przed zabudową,
- 2) Obszary cenne przyrodniczo

nie objęte w/w propozycją ochrony prawnej, wskazane do zachowania i ochrony planistycznej obszary ekosystemów bagiennych, torfowisk, oczek wodnych, zadrzewień, fragmentów jezior, miejsca ważne dla fauny i flory.

Wyróżniono 46 obszarów, oznaczonych na mapie OC:

- | | |
|-------|---|
| OC-1 | grodzisko z roślinnością ziołorośli |
| OC-2 | torfowisko kopałowe |
| OC-3 | kompleks roślinności łąkowej i torfowiskowej |
| OC-4 | kompleks roślinności łąkowej i torfowiskowej |
| OC-5 | kompleks roślinności leśnej, zaroślowej, szuwarowej |
| OC-6 | kompleks roślinności przejściowotorfowiskowej, brzeziny bagiennej |
| OC-7 | kompleks roślinności przejściowotorfowiskowej, brzeziny bagiennej |
| OC-8 | kompleks roślinności przejściowotorfowiskowej, brzeziny bagiennej |
| OC-9 | kompleks roślinności przejściowotorfowiskowej, brzeziny bagiennej |
| OC-10 | torfowisko kopałowe wysokie |
| OC-11 | kompleks roślinności przejściowotorfowiskowej |
| OC-12 | kompleks zanikającej roślinności zmiennowilgotnych łąk |
| OC-13 | kompleks roślinności torfowiskowej |
| OC-14 | kompleks roślinności przejściowotorfowiskowej |
| OC-15 | kompleks roślinności wysokotorfowiskowej |
| OC-16 | kompleks roślinności przejściowotorfowiskowej |
| OC-17 | kompleks roślinności przejściowotorfowiskowej |
| OC-18 | kompleks roślinności przejściowotorfowiskowej |
| OC-19 | kompleks roślinności przejściowotorfowiskowej |
| OC-20 | kompleks roślinności przejściowotorfowiskowej |
| OC-21 | kompleks roślinności przejściowotorfowiskowej |
| OC-22 | kompleks roślinności przejściowotorfowiskowej |
| OC-23 | kompleks roślinności wysokotorfowiskowej |
| OC-24 | kompleks roślinności wysokotorfowiskowej |
| OC-25 | ekstensywnie użytkowany kompleks roślinności łąkowej |
| OC-26 | kompleks roślinności olsu torfowego |
| OC-27 | kompleks roślinności wodnej, szuwarowej, zaroślowej, leśnej |
| OC-28 | kompleks roślinności wodnej, szuwarowej, zaroślowej, leśnej |

- OC-29 kompleks roślinności łąkowej na tarasach zalewowych Sowiej Strugi
 - OC-30 kompleks roślinności łąkowej przejściowotorfowiskowej
 - OC-32 kompleks roślinności łąkowej przejściowotorfowiskowej
 - OC-33 kompleks roślinności przejściowotorfowiskowej
 - OC-34 kompleks roślinności łąkowej z udziałem gatunków przejściowotorfowiskowych
 - OC-35 53 aleje i szpalery wiekowe drzew o łącznej dług. 49,6 km
 - OC-36 kompleks nieużytkowanej roślinności trawiastej, szuwarowej, zaroślowej
 - OC-37 kompleks nieużytkowanej roślinności trawiastej, szuwarowej, zaroślowej
 - OC-38 kompleks roślinności torfowiskowej, szuwarowej
 - OC-39 kompleks roślinności torfowiskowej, szuwarowej
 - OC-40 kompleks roślinności torfowiskowej, szuwarowej
 - OC-41 kompleks roślinności przejściowotorfowiskowej
 - OC-42 kompleks roślinności łąkowej ustępującej na rzecz torfowiskowej
 - OC-43 kompleks roślinności ziołoroślowej, zaroślowej
 - OC-44 skupisko dębów szypułkowych o wartości na skalę europejską
 - OC-45 część jez. Pile – obszar o znaczeniu dla awifauny przelotowej
 - OC-46 Zalewy Nadarzyckie – miejsce przebywania i rozrodu cennych gatunków ptaków
- Lokalizację w/w pokazano na mapie oraz w opisie (str. 143-147) „Waloryzacji przyrodniczej”.

Uwaga – OC-35 obejmuje cenne aleje, wszystkie oznaczone na mapie waloryzacji.

- 3) Obszar specjalnej ochrony PLH320048 Wrzosowiska Bornego Sulinowa i Okonka (Natura 2000). Lokalizację podano na mapie w skali 1:5000,
- 4) Kompleksy gruntów rolnych wymagające ochrony oznaczone na rysunku podstawowym 1:25000 i rysunkach szczegółowych kolorem – ochrona przed rozproszoną zabudową i podziałami,

15.4.2 Środowisko kulturowe

- 1) Układy historyczne bądź krajobrazowe zabudowy wsi oraz strefy ochrony konserwatorskiej A, B, E i K,

L.p.	Miejscowość	Układ	Proponowana strefa	Ekspozycja
1	BORNE SULINOWO	zurbanizowany	B i K	wewnętrzna
2	CZOCHRYN	ulicówka	K	wewnętrzna
3	CIEMINO	ulicówka	K	zewnątrzna (jeziorna)
4	DĄBROWICA	ulicówka	K	zewnątrzna (jeziorna)
5	DUDYLANY	okolnica	K	wewnętrzna
6	KŁOMINO	zurbanizowany	K	wewnętrzna
7	JELEŃ	ulicówka	B	zewnątrzna
8	JEZIORKI	wielodrożnica	K	wewnętrzna
9	JEZIORNA	pseudoowalnica	K	zewnątrzna i wewnętrzna
10	JUCHOWO	ulicówka	B, E	zewnątrzna i wewnętrzna
11	KIELPINO	owalnica przekształcona	A, K, E	zewnątrzna i wewnętrzna
12	KOMORZE	okolnica	K, E	wewnętrzna
13	KRĄGI	owalnica przekształcona	K	zewnątrzna i wewnętrzna
14	LISZKOWO	owalnica	A, K, E	zewnątrzna i wewnętrzna
15	ŁĄCZNO	ulicówka	K	wewnętrzna
16	ŁUBOWO	owalnica przekształcona	B, K	zewnątrzna i wewnętrzna
17	MIĘDZYLESIE	osada leśna	K	wewnętrzna
18	NOBLINY	owalnica	B, K	zewnątrzna i wewnętrzna
19	OKOLE	ulicówka folwarczna	A, K	wewnętrzna
20	PIŁAWA	ulicówka	B	zewnątrzna (jeziorna)
21	PRZYJEZIERZE	ulicówka	K	zewnątrzna
22	RADACZ	szeroka ulicówka	A	wewnętrzna i zewnątrzna
23	RAKOWO	okolnica	A, B, K	wewnętrzna
24	SILNOWO	wielodrożnica	K	zewnątrzna i wewnętrzna
25	ŚMIADOWO	ulicówka	K	wewnętrzna
26	STAROWICE	osada leśna	K	wewnętrzna
27	STRZESZYN	osada folwarczna	K	zewnątrzna i wewnętrzna

Na obszarze objętym zmianą studium występują układy historyczne i krajobrazowe zabudowy wsi zakwalifikowane do objęcia ochroną planistyczną, m.in. :

1. Zespół Folwarczny w Juchowie

Zespół folwarczny tworzy część gospodarza, park z pałacem oraz kolonia mieszkalna. Zespół posiada kompozycję geometryczną, całość skomponowana na zasadzie trójkąta, u jego podstawy znajduje się część rezydencjonalna (park z sadem i pałac) i gospodarza, natomiast wierzchołek tworzy kolonia mieszkalna. Osią zespołu jest droga Wierzchowo- Silnowo. Układ całości jest ściśle związany z warunkami naturalnymi, w związku z czym część gospodarza zlokalizowana jest pomiędzy jeziorem a drogą i zajmuje obszar o pow. 12 ha, naprzeciw części gospodarczej, pomiędzy drogami do Silnowa i Kądzieni a drogą polną wiodącą na pd.- wsch. znajduje się park i sad o pow. 11 ha(w pd.- wsch. narożniku parku znajduje się pałac. Kolonia mieszkalna znajduje się na pd.- wsch. od parku, wzdłuż 400m odcinka drogi do Silnowa.

Część gospodarczą tworzy m. in. dawna kuźnia (obecnie stolarnia i magazyn), magazyn zbożowy z dobudowaną chlewnią, budynek mieszkalny (dawna rządcówka), budynek administracyjno- mieszkalny z magazynem, cieleśnik i szopa. Kolonię mieszkalną tworzy 11 budynków mieszkalnych wraz z towarzyszącymi im budynkami mieszkalnymi oraz budynek dawnej szkoły i kościół.

Cennym obszarem o walorach jest park z pałacem. Park tworzy nieregularny wielobok, utworzony na zasadzie swobodnej kompozycji grup zieleni wysokiej i niskiej o powierzchni ok. 8ha. i graniczy:

- od północy- z drogą do Kądzieni,
- od wschodu z polami ornymi,
- od południowego- wschodu z lasami mieszanymi,
- od strony południowej z drogą wiejską,
- od strony zachodniej z drogą do Silnowa.

Na wsch. I pn.- wsch. od parku znajduje się wilgotna, okresowo podmokła łąka oraz fragment fosy. W pn.- wsch. Części znajduje się zaniedbany sad o pow. ok. 2 ha, wzdłuż granicy wsch. Ciągu biegnie aleja bukowa, a wzdłuż granicy Pd.- wsch., równolegle do drogi biegnie szpaler bukowy. Na terenie parku znajduje się ok. 1500 drzew i krzewów ok. 200 letnich, w tym buk pospolity występuje w 40%, dąb szypułkowy 20%, klon pospolity 20% i świerk pospolity 20%. Do zachowanych elementów dawnego układu przestrzennego można zaliczyć: skupiska starodrzewia, aleję i szpaler bukowy, dolina potoku oraz fragment żywopłotu grabowego. Niemal cały układ ciągów spacerowych uległ całkowitemu zniszczeniu, jedyny czytelny ciąg pieszy biegnie od strony pn.- zach. pałacu.

Zalecenia ochrony planistycznej:

- zachować granice ochrony układu parku równolegle go granic geodezyjnych parku,
- w obszarze chronionym należy wprowadzić nakaz zachowania wszystkich, jeszcze istniejących elementów dawnego układu przestrzennego zarówno parku jak i całego obszaru zespołu folwarcznego,
- zakaz wycinki cennego drzewostanu,
- dążyć do zrekonstruowania układu parku w pierwotnym stylu krajobrazowym,
- odtworzyć układ ciągów spacerowych i miejsc wypoczynku w parku.

2. Zespół folwarczny w Kiełpinie

Zespół folwarczny charakteryzuje się kompozycją geometryczną rozproszoną. Podstawowymi elementami układu przestrzennego są: część reprezentacyjno- gospodarcza (ok. 6,4 ha) oraz mieszkalna (kolonia mieszkalna dla pracowników), dla których os stanowi droga

Sarwice- Silnowo. Część reprezentacyjno- gospodarcza składa się z parku oraz części gospodarczej (ogród i dziedziniec gospodarczy) i znajduje się pomiędzy linią brzegową jeziora a dwiema utwardzonymi drogami biegnącymi do centrum wsi i do Grabiążki. Duży wpływ na układ folwarku miały warunki naturalne, m. in. jezioro Kiełpie, na którego brzegu znajdują się zabudowania. Na terenie prostokątnego dziedzińca znajduje się zwarty ciąg budynków, wyznaczający północną ścianę podwórza, wyróżnić można: stajnię, stodołę, szopę- magazyn, wielofunkcyjny budynek gospodarczy, magazyn zbożowy i wolnostojąca szopa. Granicę pomiędzy parkiem a częścią gospodarczą stanowi biegnący od pn.- wsch. na pd.- zach. rów. Obecnie zarówno istniejące zabudowania gospodarcze oraz część parkowa ulega powolnej degradacji i niszczeniu, w związku z brakiem zainwestowania tych terenów.

Zalecenia ochrony planistycznej:

- zachować układ architektoniczno- krajobrazowy folwarku,
- zakaz wycinki cennego drzewostanu,
- dążyć do zainwestowania istniejącego zespołu folwarcznego, zwłaszcza zabudowań znajdujących się na dziedzińcu gospodarczym, z przeznaczeniem na teren produkcyjny, składowania i przetwórstwa rolnego.

2) Strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych W-1, 2, 3.

Stanowiska zaklasyfikowane do strefy W. I ochrony stanowisk archeologicznych
Gmina Borne Sulinowo

Nr stan. w wykazie	Miejscowość	Nr stan. w miejscowości	Nr stan. na arkuszu	Chronologia	Funkcja
25	RAKOWO	1	62/26-22	WS	G
86	LISZKOWO	5	8/27-23	KŁŻ	O
87	- " -	2c	5/27-23	WS/SR	G?
89	- " -	2a	7/27-23	WS	G?
90	- " -	1a	2/27-23	WS	O
91	- " -	1	1/27-23	WS	G?
211	RADACZ	1	113/24-24	WS	G
212	- " -	3	114/24-24	WS	O
215	- " -	2	1/25-24	WS	G
237	JELEŃ	1	71/26-25	WS	G
238	- " -	2	72/26-25	SR	G

Stanowiska zaklasyfikowane do strefy W. II ochrony stanowisk archeologicznych
Gmina Borne Sulinowo

Nr stan. w wykazie	Miejscowość	Nr stan. w miejscowości	Nr stan. na arkuszu	Chronologia	Funkcja
23	RAKOWO	2	63/26-22	WS	O
24	- " -	3	64/26-22	WS	O
26	- " -	3	6/27-22	EK,WS,SR	O?, O,O,
41	LUBOWO	5	1/27-22	L	CC
42	- " -	7	3/27-22	KPM	CC
49	- " -	8	15/27-23	HA	CC
70	MIŁOBĄDŹ	1	31/25-23	KPM	C
74	PIŁAWA	23	40/26-23	KŁŻ	C
92	LISZKOWO	3	3/27-23	WS,SR	O?,?
93	- " -	4	4/27-23	WS	O
217	KUCHAROWO	2	67/25-24	N,WS,SR	O,O,LX
239	JELEŃ	3	73/26-25	KŁŻ,SR	O,O
267	ŚNIATOWO	3	37/27-24	STAR?	C
282	KRAĞI	18	57/27-24	R,WS,SR	O,LX,LX
285	- " -	2	63/27-24	R,WS,SR	O,LX,LX

Stanowiska zaklasyfikowane do strefy W. III ochrony stanowisk archeologicznych.
 Gmina Borne Sulinowo

Nr stan. w wykazie	Miejscowość	Nr stan. w miejscowości	Nr stan. na arkuszu	Chronologia	Funkcja
1	JEZIORKI	2	19/25-23	SR	LX
2	-"-	5	22/25-23	SR	LX
3	-"-	40	27/25-23	SR	LX
4	-"-	8	25/25-23	SR	LX
5	-"-	6	23/25-23	SR	LX
6	-"-	3	20/25-23	SR	LX
7	KIELPINO	2	49/25-23	KLŻ, WS, SR	O, LX, LX
8	-"-	1	48/25-23	KLŻ	O
9	-"-	21	52/25-23	SR	LX
10	-"-	22	53/25-23	SR	LX
11	-"-	23	54/25-23	SR	LX
12	-"-	19	50/25-23	SR	O
13	-"-	18	47/25-23	SR	LX
14	-"-	9	37/25-23	SR	LX
15	-"-	17	46/25-23	SR	LX
16	-"-	16	45/25-23	SR	LX
17	-"-	5	33/25-23	SR	LX
18	KOLANOWO	1	63/25-23	SR	LX
19	GÓRZYCE	2	62/25-23	SR	LX
20	KOMORZE	3	59/26-22	EK	LX
21	-"-	4	60/26-22	SR	LX
22	RAKOWO	17	61/26-22	WS	LX
27	-"-	5	8/27-22	WS	O
28	-"-	4	7/27-22	EK, WS, SR	LX, O, LX
29	-"-	14	17/27-22	EK	LX
30	-"-	8	11/27-22	WS	O?
31	-"-	7	10/27-22	WS, SR	O?, O?
32	-"-	15	18/27-22	SR	LX
33	-"-	16	19/27-22	EK, HA?	LX, LX
34	-"-	13	16/27-22	STAR, SR	LX, LX
35	-"-	12	15/27-22	EK, HA	LX, O
36	-"-	6	9/27-22	WS	O?
37	-"-	9	12/27-22	WS	?
38	-"-	11	14/27-22	M	O
39	-"-	10	13/27-22	EK	LX
40	LUBOWO	6	2/27-22	L	O
43	-"-	16	5/27-22	EK, SR	LX, LX
44	-"-	15	4/27-22	SR	LX
45	-"-	2	12/27-23	WS	O
46	-"-	9	16/27-23	?	LX
47	-"-	10	17/27-23	EK, SR	LX, LX
48	-"-	1	11/27-23	KLŻ	O
50	-"-	11	18/27-23	M?KPM	O, O
51	-"-	14	21/27-23	EK	LX
52	-"-	3	13/27-23	STAR, WS	O, O
53	-"-	4	14/27-23	WS	O
54	-"-	12	19/27-23	SR	LX
55	-"-	13	20/27-23	M	LX
56	STRZESZYN	1	22/27-23	M	O
57	-"-	2	23/27-23	M	O
58	-"-	3	24/27-23	EK	LX
59	-"-	4	25/27-23	SR	LX
60	-"-	5	26/27-23	EK	LX
61	UNIEMINO	8	52/26-23	SR	LX
62	-"-	11	55/26-23	SR	LX
63	-"-	15	59/26-23	STAR, SR	LX, LX
64	-"-	16	60/26-23	WS	LX
65	-"-	17	61/26-23	SR	LX
66	-"-	1	62/26-23	SR	O
67	DĄBIE	4	4/26-23	SR	LX
68	-"-	10	10/26-23	SR	LX
69	OSICZYN	3	43/26-24	SR	LX
71	PIŁAWA	19	36/26-23	WS, SR	O, LX
72	-"-	24	41/26-23	WS	LX
73	-"-	27	44/26-23	SR	LX
75	-"-	21	38/26-23	SR	LX
76	-"-	16	33/26-23	SR	LX
77	-"-	7	24/26-23	EK, WS	LX, LX

78	- "-	11	28/26-23	WS	LX
79	- "-	10	27/26-23	WS	LX
80	- "-	1	27/27-23	EK,SR	LX,LX
81	- "-	2	28/27-23	EK,KPM	LX,LX
82	- "-	3	29/27-23	EK,STAR	LX,LX
83	- "-	4	30/27-23	EK,STAR	LX,LX
84	SILNOWO DOLNE	1	31/27-23	M?	O?
85	- "-	2	32/27-23	EK	LX
88	LISZKOWO	2b	6/27-23	WS,SR	?,?
94	- "-	9	9/27-23	SR	LX
95	- "-	10	10/27-23	SR	LX
96	NOBLINY	1	1/28-23	EK,SR	LX,LX
97	- "-	2	2/28-23	EK	LX
98	- "-	3	3/28-23	EK,SR	O,LX
99	STAROWICE	10	19/28-23	EK,STAR	LX,LX
100	- "-	9	18/28-23	SR	LX
101	- "-	8	17/28-23	SR	LX
102	- "-	7	16/28-23	EK	LX
103	- "-	6	15/28-23	STAR	LX
104	- "-	1	10/28-23	EK,SR	LX,LX
105	- "-	5	14/28-23	EK	LX
106	- "-	4	13/28-23	EK,SR	O,X
107	- "-	3	12/28-23	EK	LX
108	- "-	2	11/28-23	EK,SR	LX,LX
109	- "-	19	9/29-23	EK	LX
110	KŁOMINO	19	14/29-24	SR	LX
111	- "-	20	15/29-24	STAR	LX
112	- "-	2	55/30-24	SR	LX
113	- "-	3	56/30-24	WS	LX
114	- "-	5	58/30-24	EK	LX
115	- "-	9	62/30-24	SR	LX
116	- "-	10	63/30-24	R	O
117	KŁOMINO-PLYTNICA	38	35/29-25	WS/SR	LX
118	- "-	43	40/29-25	SR	LX
119	- "-	36	39/29-25	WS/SR	LX
120	KŁOMINO-SYPNIEWO	45	42/29-25	WS/SR	LX
121	JEZIORNA	1	6/28-23	EK	LX
122	- "-	2	7/28-23	EK	LX
123	- "-	3	8/28-23	EK	LX
124	- "-	4	9/28-23	M	O
125	SILNOWO	19	18/26-23	SR	LX
126	- "-	3	25/26-24	SR	LX
127	- "-	7	29/26-24	SR	LX
128	- "-	17	39/26-24	WS,SR	LX,LX
129	- "-	6	3/27-24	M?	O?
130	- "-	9	4/27-24	EK	LX
131	- "-	10	5/27-24	SR	LX
132	- "-	11	6/27-24	WS,SR	O,LX
133	- "-	12	7/27-24	SR	LX
134	- "-	5	8/28-24	EK	LX
135	- "-	13	9/27-24	SR	LX
136	JUCHOWO	14	13/26-23	SR	LX
137	- "-	7	4/26-24	SR	LX
138	- "-	6	3/26-24	SR	LX
139	- "-	8	5/26-24	SR	LX
140	- "-	5	2/26-24	SR	LX
141	- "-	1	33/25-24	WS	LX
142	- "-	3	35/25-24	PS,WS	LX,LX
143	- "-	2	34/25-24	N?	LX
144	- "-	11	29/25-23	SR	LX
145	RADACZ	5	2/25-24	STAR	LX
146	- "-	42	43/25-24	KŁŻ/KPM	LX
147	- "-	20	17/25-24	?	LX
148	- "-	21	18/25-24	KŁŻ/KPM,WS	O,LX
149	- "-	22	19/25-24	POR	LX
150	- "-	6	3/25-24	N,OWR,WS	LX,LX,LX
151	- "-	23	20/25-24	PL/WR,WS	O,LX
152	- "-	24	21/25-24	N?,PL/WR	LX,O
153	- "-	25	22/25-24	STAR,WS	LX,LX
154	- "-	26	23/25-24	N?	LX
155	- "-	27	24/25-24	STAR,WS	LX,LX
156	- "-	7	4/25-24	OWR?	LX
157	- "-	8	5/25-24	KŁŻ/KPM	LX
158	- "-	9	6/25-24	KŁŻ/KPM	O
159	- "-	10	7/25-24	WS?	LX
160	- "-	11	8/25-24	?	LX
161	- "-	12	9/25-24	N?,KŁŻ/KPM	LX,LX

162	- " -	13	10/25-24	N?,KŁŻ/KPM	LX,O
163	- " -	14	11/25-24	KŁŻ/KPM	O
164	- " -	15	12/25-24	WS?	LX
165	- " -	16	13/25-24	KŁŻ/KPM	LX
166	- " -	17	14/25-24	N,KŁŻ/KPM	LX,LX
167	- " -	18	15/25-24	OWR?	LX
168	- " -	19	16/25-24	?	LX
169	- " -	28	25/25-24	SR	LX
170	- " -	29	26/25-24	WS	LX
171	- " -	30	27/25-24	SR	LX
172	- " -	40	41/25-24	WS	LX
173	- " -	39	40/25-24	KŁŻ/KPM	LX
174	- " -	38	39/25-24	SR	LX
175	- " -	37	38/25-24	SR	LX
176	- " -	36	37/25-24	WS,SR	LX,LX
177	- " -	54	56/25-24	SR	LX
178	- " -	53	55/25-24	SR	LX
179	- " -	51	53/25-24	SR	LX
180	- " -	50	52/25-24	SR	LX
181	- " -	49	51/25-24	SR	LX
182	- " -	35	32/25-24	SR	LX
183	- " -	34	31/25-24	SR	LX
184	- " -	33	30/25-24	WS	LX
185	- " -	70	102/25-24	SR	O
186	- " -	67	79/25-24	N	LX
187	- " -	69	101/25-24	N?	LX
188	- " -	66	78/25-24	WS?	LX
189	- " -	65	77/25-24	N,SR	LX,LX
190	- " -	68	80/25-24	WS	LX
191	- " -	71	103/25-24	?	LX,
192	- " -	55	57/25-24	N?,SR	LX,LX
193	- " -	56	58/25-24	WS?	LX
194	- " -	57	59/25-24	WS	LX
195	- " -	64	66/25-24	WS,SR	LX,LX
196	- " -	48	50/25-24	WS	LX
197	- " -	47	48/25-24	WS?	LX
198	- " -	46	47/25-24	KŁŻ/KPM	LX
199	- " -	31	28/25-24	N?	LX
200	- " -	63	65/25-24	WS	LX
201	- " -	62	64/25-24	N?	LX
202	- " -	45	46/25-24	N?	LX
203	- " -	44	45/25-24	N?,WS?	LX,LX
204	- " -	43	44/25-24	?	LX
205	- " -	61	63/25-24	KŁŻ/KPM	O
206	- " -	59	61/25-24	STAR	LX
207	- " -	58	60/25-24	WS,SR	LX,LX
208	- " -	60	62/25-24	WS	O
209	- " -	41	42/25-24	KŁŻ/KPM	LX
210	- " -	52	54/24-24	SR	LX
213	- " -	4	115/24-24	WS	LX
214	- " -	73	117/24-24	KPM,WS	LX,LX
216	KUCHAROWO	10	95/25-24	N?,STAR,WS	LX,LX,O
218	- " -	3	68/25-24	WS,SR	LX,LX
219	- " -	15	100/25-24	N?	LX
220	- " -	11	96/25-24	STAR,WS	LX,LX
221	- " -	12	97/25-24	?	LX
222	- " -	13	98/25-24	WS,SR	LX,O
223	- " -	7	74/25-24	SR	LX
224	- " -	4	69/25-24	?	LX
225	- " -	9	76/25-24	WS,SR	LX,LX
226	- " -	5	70/25-24	N?	LX
227	- " -	6	71/25-24	KŁŻ/KPM,WS	LX,LX
228	- " -	14	99/25-24	SR	LX
229	- " -	1	36/25-24	N	LX
230	PRZYJEZIERZE	1	80/26-25	SR	LX
231	- " -	6	85/26-25	WS	LX
232	- " -	8	87/26-25	N	LX
233	- " -	9	88/26-25	WS,SR	LX,LX
234	- " -	11	90/26-25	KŁŻ	LX
235	- " -	12	91/26-25	WS	LX
236	- " -	14	93/26-25	SR	LX
240	JELEŃ	4	74/26-25	KŁŻ	O
241	- " -	6	76/26-25	SR	LX
242	- " -	7	77/26-25	SR	LX
243	- " -	8	78/26-25	SR	O
244	- " -	9	79/26-25	SR	O
245	- " -	14	4/27-25	EK	LX

246	- " -	1	6/27-25	STAR	LX
247	- " -	11	1/27-25	WS,SR	LX,LX
248	- " -	16	38/27-24	M	O
249	- " -	17	39/27-24	EK	LX
250	- " -	18	40/27-24	WS	O
251	DĄBROWICA	8	24/26-24	SR	LX
252	- " -	4	20/26-24	SR	LX
253	- " -	6	22/26-24	SR	LX
254	- " -	4	13/27-24	EK	LX
255	- " -	3	15/27-24	SR	LX
256	- " -	14	18/27-24	EK	LX
257	- " -	16	20/27-24	SR	LX
258	- " -	17	21/27-24	SR	LX
259	- " -	19	23/27-24	SR	LX
260	- " -	20	24/27-24	SR	LX
261	- " -	21	25/27-24	WS	LX
262	- " -	23	27/27-24	SR	LX
263	- " -	24	28/27-24	SR	LX
264	- " -	26	30/27-24	SR	LX
265	- " -	2	31/27-24	EK	LX
266	CIEMINO	5	32/27-24	EK,SR	LX,LX
268	- " -	2	36/27-24	EK	LX
269	- " -	1	33/27-24	EK	LX
270	- " -	4	34/27-24	WS	LX
271	KRAĞI	3	41/27-24	EK	LX
272	- " -	5	43/27-24	WS,SR	LX,LX
273	- " -	9	47/27-24	WS	LX
274	- " -	10	48/27-24	M,WS	O,LX
275	- " -	1	49/27-24	EK	LX
276	- " -	11	50/27-24	WS	LX
277	- " -	12	51/27-24	EK	LX
278	- " -	13	52/27-24	SR	LX
279	- " -	15	54/27-24	SR	LX
280	- " -	16	55/27-24	SR	LX
281	- " -	17	56/27-24	WS,SR	LX,LX
283	- " -	19	58/27-24	EK,R	LX,O
284	- " -	21	60/27-24	SR	LX
286	- " -	24	64/27-24	SR	LX
287	JELONEK	1	22/27-25	EK	LX
288	- " -	16	21/27-25	SR	LX
289	- " -	15	20/27-25	SR	LX
290	- " -	14	19/27-25	SR	LX
291	- " -	2	18/27-25	EK,SR	LX,LX
292	- " -	12	16/27-25	SR	LX
293	- " -	3	7/27-25	EK	LX
294	- " -	6	10/27-25	STAR	LX
295	- " -	5	9/27-25	SR	LX
296	PLYTNICA	3	42/27-25	WS,SR	LX,LX
297	- " -	2	41/27-25	EK	LX
298	- " -	1	40/28-25	WS	LX
299	STARE BORNE	13	21/28-24	SR	LX
300	- " -	25	42/28-24	SR	LX
301	- " -	26	43/28-24	STAR	LX
302	- " -	27	44/28-24	SR	LX
303	- " -	37	1/28-25	SR	LX
304	PRZEŁĘG	24	25/28-25	SR	LX
305	- " -	22	23/28-25	SR	LX
306	- " -	21	22/28-25	SR	LX
307	- " -	7	8/28-25	KŁŻ,SR	LX,LX
308	- " -	8	9/28-25	SR	O
309	- " -	9	10/28-25	EK	LX
310	- " -	19	20/28-25	EK	O
311	- " -	20	21/28-25	SR	O
312	- " -	18	19/28-25	SR	LX
313	- " -	16	17/28-25	SR	X
314	- " -	15	16/28-25	SR	LX
315	PLYTNICA-GORECKO	7	3/29-25	WS/SR	LX
316	- " -	12	8/29-25	SR	LX
317	- " -	14	10/29-25	WS/SR	LX
318	- " -	17	17/29-25	WS/SR,SR	LX,LX
319	- " -	18	18/29-25	WS/SR	LX

15.5 Trasy komunikacji i infrastruktury technicznej

- 1) Należy chronić przed obudową i bezpośrednimi wjazdami z posesji ciąg drogi krajowej DK-20;
- 2) Zabudowa nowa przy drogach winna spełniać warunki zabezpieczenia pasa drogowego o minimalnej szerokości

droga krajowa	30 m
drogi wojewódzkie	25 m
drogi powiatowe	20 m
drogi gminne	12 m

przy czym nie może być zbliżona do granicy drogi na odległość mniejszą niż 8 m;
- 3) wjazdy na drogi publiczne muszą być uzgodnione z zarządcą dróg;
- 4) pas ochronny gazociągu średniego ciśnienia 20 m (2 x 10 m);
- 5) Dla linii energetycznych wysokiego napięcia nie ma jednoznacznie ustalonych stref bezpieczeństwa. Wskazane jest przyjęcie jako bezpiecznych następujących minimalnych odległości realizacji zabudowy od tych linii:
 - Linie najwyższych napięć (ponad 110 kV):
 - 100 m dla zabudowy mieszkaniowej,
 - 50 m dla zabudowy innej.
 - Linie wysokich napięć (110 kV):
 - 75 m dla zabudowy mieszkaniowej,
 - 30 m dla zabudowy innej.
 - Linie średnich napięć (40 kV i mniej):
 - 15 m dla zabudowy mieszkaniowej.Stosowanie mniejszych odległości wymaga uzgodnienia z Zakładem Energetycznym zarządzającym siecią.

15.6 Warunki szczególne

15.6.1 Zabudowa zagrodowa rolnicza, dopuszczalna na terenach rolnych

Jak podano w pkt. 14.2.2., podpunkty „c” oraz „d” na terenach przeznaczonych planem na cele rolnicze może być zgodnie z interpretacją NSA realizowana zabudowa obsługująca produkcję rolną. Nie występuje więc tu potrzeba zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, o ile jednak spełnione są następujące warunki:

- klasa i ilość gruntów łącznie w obszarze przeznaczonym na cele nierolnicze nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia (w przypadku większej ilości użytkowników obszar zabudowy należy analizować pod tym kątem jako całość);
- nie występują problemy formalno-prawne związane z zapewnieniem dojazdu nie występują zagrożenia bądź uciążliwości dla środowiska i otoczenia;
- nie występują kolizje z innymi ustaleniami „planu” oraz „Studium”;
- zabudowa ma charakter jednoznacznie związany z produkcją rolną, przy czym za gospodarstwo rolne uzasadniające taką zabudowę uważać należy obszar własny użytków rolnych nie mniejszy niż 1,0 ha;
- nie występuje konieczność koordynacji przestrzennej zabudowy bądź infrastruktury technicznej;
- sprawdzono (na podstawie materiałów zawartych w części I „Studium” i opracowaniu specjalistycznym środowiska kulturowego) brak kolizji z wymogami ochrony stanowisk archeologicznych.

15.6.2 Dolesienia

W niniejszym „Studium” zaproponowano dolesienia niektórych terenów, w szczególności w rysunku podstawowym 1:25000 i rysunkach szczegółowych 1:10000, większych obszarów zgłoszonych we wnioskach. Ponadto wykazano dolesienia proponowane ze względów krajobrazowych i przyrodniczych. Wszystkie w/w ustalenia „Studium” należy traktować jako zalecenia z następującymi uwagami:

- 1) Mogą być zalesione zgodnie z generalną intencją zawartą w części II „Studium” także inne tereny nieprzydatne i niewykorzystywane rolniczo, pod warunkiem że nie koliduje to z ustaleniami obowiązujących planów i pozostałymi ustaleniami niniejszego „Studium”.
- 2) Tereny postulowane w niniejszym „Studium” nie muszą być zalesione.

15.6.3 Energetyka wiatrowa

W „Studium”, wobec braku wniosków w tym zakresie, nie wyznaczono rejonów dopuszczalnej lokalizacji zespołów energetyki wiatrowej (w ramach procedury zmiany studium złożono wnioski w sprawie lokalizacji elektrowni wiatrowych na obszarze chronionym OCHK „Pojezierze Drawskie”, który nie został uwzględniony).

Małe pojedyncze elektrownie wiatrowe realizowane wyłącznie na potrzeby własne, w obszarze, np. gospodarstwa rolnego, mogą być realizowane po uzyskaniu pozwolenia na budowę, o ile nie koliduje to z wymogami ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, a uciążliwość nie przekracza granic własnej działki (poziom hałasu na granicy działki, a także w sąsiedztwie istniejących na niej obiektów mieszkalnych lub usługowych nie może przekraczać 40 decybeli, ponadto należy stwierdzić brak zagrożeń dla ruchu lotniczego i awifauny).

15.6.4 Energetyka geotermalna i biopaliwa

„Studium” jako opracowanie kierunkowe popiera wszelkie działania mające na celu wykorzystanie energii z tzw. źródeł odnawialnych.

Wobec szans na pozyskanie w rejonie miasta Borne Sulinowo wód geotermalnych, w pełni popiera się możliwość ich wykorzystania, niemniej określenie na tym etapie lokalizacji odwiertów i urządzeń związanych jest niemożliwe. Lokalizacja taka może być ustalona w rejonie Bornego Sulinowa bez potrzeby aktualizacji niniejszego „Studium”, o ile nie będzie kolidowała z innymi jego ustaleniami, w szczególności nie będzie kolizyjna z wymogami ochrony środowiska, nie będzie powodowała zagrożeń dla mieszkańców i nie będzie wykraczała poza określone w niniejszym „Studium” obszary rozwojowe (w innym przypadku konieczna aktualizacja „Studium” w tym zakresie). Niezbędne objęcie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (zmianą planu).

Podobnie należy traktować możliwe dopiero do skonkretyzowania działania dot. wykorzystania biopaliw dla potrzeb grzewczych, przy czym w tym przypadku muszą być spełnione szczególne wymogi techniczne ochrony środowiska i mieszkańców.

15.6.5 Eksploatacja kopalni

Eksploatacja może być dopuszczona przy spełnieniu następujących warunków:

- a) zapewnienie całkowitego braku kolizji z innymi ustaleniami tak „planu” jak i „Studium”, pełnej ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz stosunków wodnych, pełnym zapewnieniu nieuciążliwości dla otoczenia, w szczególności terenów mieszkaniowych i usługowych,

- b) uzyskania koncesji na poszukiwanie lub rozpoznawanie, albo wydobycie kopalin ze złóż (dla złóż kopalin pospolitych o powierzchni do 2 ha i rocznym wydobyciu nie przekraczającym 20000m³ organem koncesyjnym jest właściwy starosta, zaś dla pozostałych złóż kopalin pospolitych oraz niektórych podstawowych - wojewoda; dla kopalin podstawowych wymienionych w Ustawie prawo geologiczne i górnicze, organem koncesyjnym jest minister właściwy do spraw środowiska,
- c) wykonanie i zatwierdzenie projektu zagospodarowania złoża z projektem rekultywacji oraz planu ruchu zakładu górniczego (z wyłączeniem złóż, dla których organem koncesyjnym jest starosta),
- d) zabezpieczenie wykonania prac rekultywacyjnych.

15.6.6 Podziały na działki letniskowe (rekreacyjne)

Problem dokonanych już i postulowanych podziałów terenów na działki letniskowe (rekreacyjne) wymaga szczególnego potraktowania, jako zjawisko występujące szeroko i przynoszące wymierne szkody w zakresie dysharmonijnej zabudowy najwartościowszych przestrzeni, nie zapewnienia użytkownikom właściwych warunków wypoczynku (dojazd, dojście, uzbrojenie, zbytne przegęszczenie), blokowania dostępu do najwartościowszych brzegów jezior itp.

Istotnym elementem jest też w efekcie przerzucenie na gminę kosztów zapewnienia dojazdów, uzbrojenia, często związane, w tym celu, z koniecznością korekty podziałów, z bardzo poważnymi skutkami ekonomicznymi. Należy tu wyraźnie rozróżnić:

- podziały już dokonane na terenach przeznaczonych na ten cel,
- podziały nielegalne gruntów rolnych dokonane z nadzieją na wymuszenie zmiany planu,
- podziały uzupełniające i dodatkowe terenów podzielonych legalnie, na ogół nielegalnie (wnioski) prowadzące do jeszcze większego rozdrobnienia i chaosu przestrzennego.

Wszystkie (poza nielicznymi wypadkami) cechują się dążnością do podziału na maksymalną ilość działek, całkowicie bez troski o ich jakość użytkową, możliwość dojazdu i uzbrojenia (z reguły drogi szerokości 3,0 m). Niestety dotyczy to także w dużej mierze podziałów dokonanych formalnie, zgodnie z prawem, co wynika z niedoskonałości tego prawa, a często także z niewystarczającego stosowania jego wymogów.

Zjawisko jest powszechne, nie dotyczy tylko gminy Borne Sulinowo, niemniej konieczne jest znalezienie środków zaradczych, tak dla poprawy stanu istniejącego, jak i realizacji podziałów nowych.

Przyjmuje się założenie, że same podziały terenów przeznaczonych na te cele nie są szkodliwe, a nawet pożyteczne społecznie (aktywizacja obszaru, zwiększenie popytu na usługi, podatki itp.). By podziały były prawidłowe musi być spełnionych szereg warunków wynikających, bądź z prawa ogólnie obowiązującego, bądź wprowadzonych jako prawo lokalne w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Są to:

- 1) Dokonanie podziału terenu na niepodzielne działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i dopiero na tej podstawie dokonanie podziału geodezyjnego. Problematyka planu (zmiany planu) musi w takim przypadku określać też linie rozgraniczające układ komunikacyjny i obowiązującą zasadę uzbrojenia.
- 2) W przypadkach gdy obowiązujący plan nie określa zasady podziału na działki, a przeznaczenie terenu nie wymaga zmiany, podział geodezyjny winien być poprzedzony opracowaniem przez osobę uprawnioną do projektowania w zakresie planowania przestrzennego – kompleksowego projektu zagospodarowania i takiego podziału terenu, który winien być zatwierdzony jako realizacyjny plan zagospodarowania terenu inwestycji.
- 3) W obu przypadkach wysoce celowe jest objęcie terenu pojęciem „**obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej**”, co stwarza sytuację możliwości odciążenia gminy od

kosztów budowy dróg i uzbrojenia poprzez przerzucenie tych kosztów na rzeczywistego „organizatora” tej inwestycji, jak również egzekwowanie wymogów technicznych w tym zakresie.

- 4) Plany lub projekty zagospodarowania stanowiące podstawę podziałów winny zapewniać:
 - a) zachowanie ogólnodostępnego pasa brzegu jeziora lub rzeki o szerokości 100 m, o ile miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie określi granic tego pasa,
 - b) budowę układu drogowego o parametrach normatywnych dla ulic dojazdowych, zapewniających dojazd i doprowadzenie uzbrojenia do każdej działki. W przypadku lokalnych urządzeń uzbrojeniowych – lokalna oczyszczalnia ścieków, szamba, lokalne studnie – plan (projekt) musi też uwzględniać ich lokalizację i wielkość działek zapewniającą możliwość utrzymania normatywnych odległości od nich,
 - c) określenie wymogów architektonicznych w odniesieniu do zabudowy, w celu eliminacji możliwości budowy obiektów dysharmonijnych i prowizorycznych (zakaz stawiania obiektów tymczasowych, także nie wymagających pozwolenia na budowę, poza ewentualnymi małymi obiektami związanymi z budową, dopuszczonymi tylko na pewien określony czas jej trwania).
- 5) Podziały nieformalne, dokonane w nadziei wymuszenia zmiany planu, nie spełniające warunków j.w. nie powinny być w żadnym przypadku sankcjonowane, a zrealizowane na nich nielegalnie objekty traktowane jako samowola budowlana podlegająca rozbiórce. Teoretycznie, o ile takie podziały zostały dokonane na terenach uznanych w niniejszym „Studium” do zagospodarowania na te cele, istnieje możliwość usankcjonowania częściowego istniejących już własności i ich przeznaczenia na zabudowę letniskową (rekreacyjną), jednak pod warunkiem opracowania planu porządkowania uwzględniającego określone w pkt. 4) wymogi, co w prawie każdym przypadku będzie musiało prowadzić do korekt dokonanych podziałów. Pozostaje tylko pytanie kto to zorganizuje i poniesie koszty (ewentualnie powołana wspólnota użytkowników o ile się to uda).

Uwaga – w załączonym do „Studium” aneksie (cz. II pkt. 18) omówiono problemowo i miejscowo zgłoszone wnioski. W każdym przypadku wniosków dot. Podziałów terenów na działki letniskowe (w większości zmiany przeznaczenia już podzielonych terenów rolnych) obowiązują kierunki polityki ustalone powyżej.

15.7 Produkcja zwierzęca i przetwórstwo rolno-spożywcze

„Studium nie wyklucza możliwości rozwoju tych funkcji, szczególnie w oparciu o istniejące już zainwestowanie, muszą być jednak spełnione określone warunki:

- 1) Na terenach objętych systemem istniejących i projektowanych obszarów chronionej przyrody (park krajobrazowy, obszary chronionego krajobrazu, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe), muszą być spełnione szczególne warunki ochrony środowiska, a każda decyzja winna być uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody (w przypadku Parku Krajobrazowego, także z Dyrekcją Parku). Generalnie na tych obszarach nie mogą być realizowane inwestycje w jakikolwiek sposób oddziałujące szkodliwie na środowisko lub mogące stanowić dla niego zagrożenie.
- 2) Inwestycje tego typu nie mogą być realizowane na obszarach przewidzianych przez niniejsze „Studium” na cele intensyfikacji zagospodarowania turystycznego.
- 3) W każdym przypadku decyzja winna być poprzedzona analizami stopnia oddziaływań na środowisko i otoczenie (uciążliwość dla mieszkańców) oraz możliwych zagrożeń w tym zakresie. Przy podejmowaniu decyzji musi być rygorystycznie zachowany tok formalno-prawny obowiązujący dla inwestycji mogących mieć ujemny wpływ na środowisko. W analizach należy też uwzględniać możliwe zagrożenia, także poza obszarem inwestycji (trasy transportu, miejsca utylizacji). W decyzjach należy precyzyjnie określić sposób kontroli wpływu na środowisko i

otoczenie w toku eksploatacji, jak również skutki nie przestrzegania określonych norm, w tym wstrzymanie lub zakaz eksploatacji.

15.8 Obszary zabudowy

Ustalenia generalne dla zabezpieczenia terenów rozwojowych poszczególnych miejscowości są uwarunkowane następującymi czynnikami:

- miejscem położenia (w określonej strefie),
- uwarunkowaniami formalno-prawnymi (obszary chronione),
- specyfiką lokalizacji poszczególnych jednostek i ich charakterem,
- dotychczasowymi ustaleniami planistycznymi, które wprowadziły szereg obszernych rezerw terenowych, często jednak w sposób wybiórczy, nieskoordynowany przestrzennie (jako wynik realizacji wniosków indywidualnych).

Uwzględniając odpowiednio powyższe uwarunkowania przyjęto kierunki:

- stworzenia dodatkowo znaczących rezerw w obszarach rozwoju intensywnego, w tym rozwoju turystyki,
- tworzenia rezerw ograniczonych w sytuacji wartościowych układów osadniczych i jednocześnie małej dynamiki rozwojowej własnej,
- utrzymania wyłącznie zaplanowanych już rezerw bez dalszego ich rozwoju w sytuacji zaniechania lub ograniczonej realizacji.

Za nadrzędną zasadę uznaje się koncentrację zabudowy z eliminacją jej rozproszenia za wyjątkiem sytuacji wynikającej z charakteru funkcji i użytkowania regulowanych przepisami szczególnymi.

Określone w studium obszary kierunkowego zainwestowania (zabudowy) obejmują:

- adaptowane obszary istniejącej zabudowy (zainwestowania),
- adaptowane obszary rozwojowe (niezabudowane) objęte zmianami do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy,
- rezerwy terenowe wynikające z analiz projektowych, uwzględniających przewidywaną, zróżnicowaną dynamikę rozwojową na obszarze gminy,

i wynikają z uwarunkowań i przyjętych kierunków rozwoju określonych na wstępie.

15.8.1 I strefa centralna

Rozwoju wielofunkcyjnego, w tym intensywnego rozwoju turystyki.

Zasady zagospodarowania strefy są zróżnicowane w stopniu jej intensywności w zależności od uwarunkowań środowiska przyrodniczego i ograniczeń formalnych. Dla zróżnicowania specyficznych wymagań określa się cztery podstrefy.

Podstrefa IA

Obejmuje środkową część strefy, która ogniskuje się wokół jeziora Pile. Jest to obszar intensywnego rozwoju, w tym rozwoju funkcji turystycznych. Centralną pozycję zajmuje miasto Borne Sulinowo. Pozostałe miejscowości to: były ośrodek gminny Silnowo, Silnowo Dolne, Piława, Dąbrowica, Krągi, Śmiadowo, Kłósówko.

1.0. Borne Sulinowo (rys. szczegółowy 1:5000)

W tworzeniu rezerw rozwojowych wyodrębnia się dwa poziomy:

- poziom wykorzystania rezerw wewnętrznych (rezerw kubaturowych i terenowych) z szacunkiem osiągnięcia wielkości miasta w granicach 5000-5500 mieszkańców,
- poziom wykorzystania rezerw zewnętrznych po osiągnięciu określonych wielkości miasta. Rezerwy przedstawia się wariantowo.

Poziom wykorzystania rezerw wewnętrznych określa mapa w skali 1:5000.

Kierunki zagospodarowania polegają na utrzymaniu i wzmocnieniu istniejącej struktury funkcjonalnej, co jest zasadne w tej skali miasta. Mapa ilustruje zasady przekształceń funkcjonalnych oraz propozycję modyfikacji kompozycyjnych struktury oraz korekty układu komunikacyjnego.

Poziom wykorzystania rezerw zewnętrznych rozwoju to alternatywny bądź łączny rozwój miasta określony na mapie podstawowej w skali 1:25000.

- rozwój w kierunku zachodnim, spójny z istniejącą strukturą miasta, utrzymujący jego charakter położenia (nadjeziorny) co jest największym walorem tego kierunku rozwojowego (zapoczątkowanego już realizacją atrakcyjnego zespołu mieszkaniowego),
- rozwój w kierunku południowym związany z „wyjściem” nad rzekę Piławę. Jest to struktura, która może być realizowana niezależnie w sytuacji powstania takiego zapotrzebowania.

1.0. Borne Sulinowo (rys. szczegółowy 1:5000)

W tworzeniu rezerw rozwojowych wyodrębnia się dwa poziomy:

- poziom wykorzystania rezerw wewnętrznych (rezerw kubaturowych i terenowych) z szacunkiem osiągnięcia wielkości miasta w granicach 5000-5500 mieszkańców,
- poziom wykorzystania rezerw zewnętrznych po osiągnięciu określonych wielkości miasta. Rezerwy przedstawia się wariantowo.

Poziom wykorzystania rezerw wewnętrznych określa mapa w skali 1:5000.

Kierunki zagospodarowania polegają na utrzymaniu i wzmocnieniu istniejącej struktury funkcjonalnej, co jest zasadne w tej skali miasta. Mapa ilustruje zasady przekształceń funkcjonalnych oraz propozycję modyfikacji kompozycyjnych struktury oraz korekty układu komunikacyjnego.

Poziom wykorzystania rezerw zewnętrznych rozwoju to alternatywny bądź łączny rozwój miasta określony na mapie podstawowej w skali 1:25000.

- rozwój w kierunku zachodnim, spójny z istniejącą strukturą miasta, utrzymujący jego charakter położenia (nadjeziorny) co jest największym walorem tego kierunku rozwojowego (zapoczątkowanego już realizacją atrakcyjnego zespołu mieszkaniowego),
- rozwój w kierunku południowym związany z „wyjściem” nad rzekę Piławę. Jest to struktura, która może być realizowana niezależnie w sytuacji powstania takiego zapotrzebowania.

Planuje się uruchomienie komunikacji promowej pomiędzy Bornem Sulinowem a Dąbrowicą, głównymi ośrodkami turystycznymi nad jez. Pile.

Niniejsza edycja studium określa dla miasta Borne Sulinowo potencjalny kierunek rozwoju funkcji uzdrowiskowych. Funkcja ta oparta byłaby o dotychczasowe walory przyrodniczo- krajobrazowe, klimatyczne i zainwestowanie miejskie (w tym infrastrukturę techniczną i społeczną). Gmina podjęła już wysiłki w kierunku rozszerzenia walorów dla potencjalnych funkcji uzdrowiskowych. Podjęto czynności poszukiwawcze (projekt odwiertu w poszukiwaniu solanki) w obszarze parku miejskiego (potencjalnie parku zdrojowego). Obecnie trwają przygotowania formalne i organizacyjne realizacji przedsięwzięcia. Kluczowym jest znalezienie środków na sfinansowanie odwiertu. Ewentualna realizacja uzdrowiska będzie wymagała znacznego wysiłku władz gminy, a także zaangażowania się instytucji i inwestorów zewnętrznych. Niezależnie od realizacji tak ambitnego przedsięwzięcia celem jest rozwijanie nadal różnych form usług rehabilitacyjno-medycznych. Pożądanym jest także rozwijanie współpracy z ośrodkami naukowymi (uczelniami wyższymi), w kierunku tworzenia ośrodków badawczo-rozwojowych, konferencyjno-szkoleniowych, domów pracy twórczej, ośrodków wypoczynkowych itp.

W sferze aktywności gospodarczej gmina będzie zmierzała do rozwoju różnego rodzaju usług (w szczególności ponadlokalnych), zaś w mniejszym stopniu funkcji produkcyjnych. Działalność produkcyjna winna być ograniczona do nieuciążliwej (zgodnie z przepisami prawa ochrony środowiska)

Dla obszaru miasta określono ponadto parametry dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

Określenie standardów wykorzystania przestrzeni i zagospodarowania przestrzennego służy zapewnieniu wysokiej jakości życia mieszkańców miasta, ochronie interesów publicznych oraz racjonalnej gospodarce finansowej Gminy. Standardy winny być elementem koordynującym (także kontrolnym) w bieżącej gospodarce przestrzennej, sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, programów branżowych, a także decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawanych bez planu. Standardy nie są ustaleniem przyjmowanym obligatoryjnie, wyrażają raczej wartości uśrednione i jako takie winny być dalej stosowane. Sprecyzowanie standardów (parametrów „brzegowych” warunków zabudowy i zagospodarowania terenu) winno być każdorazowo określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem określonych w studium uwarunkowań oraz rozpoznaniem pozostałych uwarunkowań planowanych przedsięwzięć (zagospodarowania).

W zagospodarowaniu przestrzeni miasta należy dążyć do maksymalizacji efektów wynikających z prawidłowej lokalizacji poszczególnych funkcji, z uwagi na:

- wykorzystanie istniejącego już zagospodarowania w szczególności istniejącej struktury przestrzennej, wartościowej substancji budowlanej, urządzenia terenu i wyposażenia go w infrastrukturę techniczną
- położenie względem układu komunikacyjnego
- położenie w atrakcyjnym krajobrazie i zdrowym środowisku
- dostępność infrastruktury technicznej
- wzajemne niekonfliktowe położenie funkcji mieszkaniowej i funkcji działalności gospodarczej
- wzajemnie dopełniające się położenie funkcji mieszkaniowej i usług
- możliwości lokalizacji przedsięwzięć gospodarczych aktywizujących gospodarkę gminy, dających nowe miejsca pracy i przynoszące (w sposób pośredni) większe dochody gminie
- wykorzystanie zasobów środowiska przyrodniczego dla celów rekreacji i wypoczynku mieszkańców gminy i ponadto środowiska kulturowego dla celów turystyki (cel gospodarczy)

Miasto jest zagospodarowane w bardzo zróżnicowanych i różnorodnych formach przejawiających się lokalnie różnymi parametrami zagospodarowania.

Mimo, że nie określono w niniejszym opracowaniu precyzyjnych parametrów dotyczących intensywności zabudowy, tym niemniej można stwierdzić, że tereny zabudowane miasta cechuje się właściwą intensywnością zabudowy.

Poprawa standardów funkcjonalnych nastąpi poprzez rozwój funkcji usługowych – kształtowanie centrów usługowych opisanych w poprzednim punkcie, oraz rozwój funkcji „wolnego czasu”.

Szczególnie istotne są standardy zamieszkiwania i zagospodarowania, które można przełożyć na parametry działek i parametry zabudowy.

Podziały nieruchomości na terenie miasta już zasadniczo zostały dokonane i dostosowane do istniejącej zabudowy. Należy ograniczać dalszą parcelację terenów mieszkaniowych, zwłaszcza tych śródmiejskich. Tereny usług i działalności gospodarczej mogą być zagospodarowane i wydzielane wg potrzeb.

Obiekty mieszkalne i usługowe na terenach miejskich winny posiadać dachy strome, o symetrycznych połaciach dachowych i ich nachyleniu pod kątem 40 - 45 stopni.

Formy budynków i ich wysokości należy harmonijnie wkomponować w krajobraz oraz otoczenie.

Zabudowę wielorodzinną lokalizować na wydzielonych działkach, w układach przestrzennych, tworzących kwartały urbanistyczne – na terenach śródmiejskich (planowany rynek) zabudowa winna stanowić zwarte pierzeje.

Na działkach budowlanych - niezależnie od przeznaczenia działki - zachować należy 50% powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie ekstensywnej, 30 % w zabudowie intensywnej z wyjątkiem usług lokalizowanych w centralnych częściach miasta.

Maksymalna wysokość budynków nie powinna przekraczać czterech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze).

Pozostała część strefy IA obejmująca część północną zabezpiecza rezerwy rozwojowe własne Silnowa Górnego oraz tworzy zwartą strukturę rezerw od miejscowości Piława do Silnowa Dolnego oraz w rejonie Dąbrowicy. Tak określone granice rozwojowe wykorzystują naturalne predyspozycje rozwojowe w zakresie intensywnego rozwoju, co nie jest jednoznaczne z wykorzystaniem ściśle budowlanym.

Granice obejmują obszar wymagający kompleksowego zagospodarowania ze wzmocnieniem w jego granicach terenów rekreacyjnych i innych nieprodukcyjnych przestrzeni otwartych. W ramach obszarów stworzyć należy zespoły wielofunkcyjnych centrów obsługi turystycznej.

W strefie określono obszary wymagające rewizji zasad dotychczasowego użytkowania obejmujące bezpośredni pas nadjeziorny. Za nadrzędny kierunek rewizji uznaje się stworzenie ogólnodostępnej strefy nadjeziornej, wzmocnionej systemem urządzeń sportowo-rekreacyjnych i funkcji wspomagających (różne formy usług gastronomicznych).

Zasady rozwoju pozostałych miejscowości podstrefy

Rozwój własny pozostałych miejscowości podstrefy przesądziły zmiany do planu realizujące znaczne tereny zainwestowania. Studium adaptuje przesądzenia formalne, porządkuje struktury przestrzenne, nadaje im zwarty układ oraz rozwija przestrzenne ustalenia kierunkowe pod zakładane cele rozwojowe (zagospodarowanie turystyczne).

2.0. Silnowo (rys. szczegółowy 1: 10 000)

Wielofunkcyjny obszar rozwojowy. Utrzymuje się funkcje rolnicze oraz pozostałe rodzaje działalności gospodarczej, za wyjątkiem działalności o dużym obciążeniu środowiska.

Zakłada się stworzenie w miarę zwartego układu przestrzennego w oparciu o istniejące i projektowane tereny zainwestowania położone po północnej stronie drogi krajowej nr 20. Podstawowe obszary rozwojowe to obszar środkowy zlokalizowany w sąsiedztwie linii kolejowej i łączący się ze zwartą strukturą jednostki osadniczej. Zamyka się pasmowy układ zabudowy wzdłuż drogi krajowej do wysokości jeziora.

Wielofunkcyjnej strukturze jednostki przypisuje się ograniczone funkcje turystyczne w obsłudze ruchu turystycznego gminy i obsłudze tranzytu turystycznego.

2.1. Silnowo Dolne (rys. szczegółowy 1: 10 000)

Utrzymuje się dotychczasowe funkcje rolnicze oraz zakłada intensywny rozwój funkcji turystycznej (turystyka pobytowa, specjalistyczna, ekoturystyka).

Obszar intensywnego inwestowania przesądzony zmianami do planu, którego osie stanowią drogi powiatowe. Położony na południe od drogi krajowej Nr 20 i obejmujący wschodnią zatokę jeziora Pile z centralnie położoną pierwotną strukturą osadniczą. Obszar rozwojowy jednostki wiąże się z systemem zainwestowania północnych brzegów jeziora Pile oraz przesądzonego zainwestowania południowego obszaru zatoką jeziora Pile. Niezbędne stworzenie wielofunkcyjnego ośrodka turystycznego dla obsługi północnej strefy zainwestowania.

2.2. Dąbrowica (rys. szczegółowy 1:10000)

Zakłada się dominujący rozwój funkcji turystycznej na obszarze liniowo rozwiniętym wzdłuż drogi powiatowej z ekspozycją na jez. Pile. Za ważny element uznaje się stworzenie możliwości realizacji wielofunkcyjnego ośrodka usługowego oraz kierunkowe powiązanie z miastem Borne Sulinowo (komunikacja wodna, piesza – most wiszący).

3.0. Piława (rys. szczegółowy 1: 5 000)

Jednostka osadnicza o typowej funkcji turystycznej, liniowo rozłożone wzdłuż drogi powiatowej, obszar o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych. Tworzy się w jednostce północną rezerwę terenów rozwojowych o pasmowym układzie z koniecznością rewizji zasad zagospodarowania w bezpośredniej strefie brzegowej.

4.0. Śmiadowo (rys. szczegółowy 1:10000)

Wieś położona w ciągu drogi krajowej nr 20. Zakłada się ograniczony rozwój w kierunku wschodnim w strefie położonej pomiędzy w/w drogą a jeziorem. Rozwój funkcji turystycznych w zakresie obsługi ruchu tranzytowego oraz ograniczony rozwój funkcji letniskowych. Zakłada się zachowanie funkcji rolniczych, z czym wiąże się utrzymanie w dotychczasowym kształcie przestrzennym przysiółka produkcyjnego Śmiadowo (na południe od drogi krajowej) z możliwością jego przekształceń w sferze produkcyjnej i modernizacji technicznej struktur mieszkaniowych.

5.0. Krągi - Zilong (rys. szczegółowy 1:10000)

Kierunkowo zakłada się utworzenie zwartej struktury, w której obszar wchodzić będzie historyczny układ wsi Krągi i realizowane w latach 30-tych osiedle mieszkaniowe Zilong. Główne tereny rozwojowe to położona we wschodniej części zespołu atrakcyjna enklawa przyleśna. Zakłada się wielofunkcyjny rozwój miejscowości z utrzymaniem funkcji obsługi ruchu turystycznego.

Podstrefa IB

Obejmuje północną część sołectwa Łubowo i zachodnią część sołectwa Piława – stanowi strefę ograniczonego (selektywnego) rozwoju funkcji turystycznych i gospodarki leśnej.

Zachodnia część podstrefy położona jest w skorygowanym obszarze Drawskiego Parku Krajobrazowego.

Na obszarze wymagana jest rewizja zasad dotychczasowego zagospodarowania turystycznego (w części zachodniej) oraz utrzymanie zagospodarowania turystycznego miejscowości Strzeszyn i Międzyzlesie w granicach określonych już rezerw terenowych.

W podstrefie występują 2 miejscowości 6.1. Strzeszyn i 3.1. Międzyzlesie (rys. szczegółowy 1:10000) (administracyjnie związane z miejscowością Piława). Z uwagi na bardzo ograniczone możliwości terenowe, charakter obszaru i jego położenie w strukturze obszarów cennych przyrodniczo, rozwój miejscowości ogranicza się do obszarów określonych w zmianie planu.

Zakłada się możliwość wewnętrznej modernizacji układu oraz możliwość inwestowania w zakresie urządzeń i obiektów obsługi turystyki kwalifikowanej wędrowniej (obsługa szlaków wodnych).

Podstrefa IC

Obejmująca zachodnią część strefy jest obszarem rozwoju wielofunkcyjnego i gospodarki rolnej oraz rozwoju turystyki.

Dla miejscowości Łubowo, Nobliny, Liszkowo określono dodatkowe obszary rozwojowe tworzące zwarte układy zainwestowania łącznie z rezerwami pod rozwój funkcji turystycznych oraz ew. eksploatacji kruszyw (Łubowo).

Zasady rozwoju kierunkowego poszczególnych miejscowości

6.0. Łubowo (rys. szczegółowy 1:10000)

Druga co do wielkości jednostka osadnicza gminy o możliwościach rozwoju wielofunkcyjnego, ośrodek wspomagający funkcje ośrodka gminnego. Stosunkowo dobre wyposażenie w infrastrukturę społeczną. Dobre położenie w układzie sieci drogowej. możliwości rozwojowe w zakresie rozwoju wielofunkcyjnego, w tym w zakresie eksploatacji kruszyw.

Tereny rozwojowe w zakresie mieszkalnictwa i funkcji turystycznych położone na północ od drogi krajowej stanowią oś założenia przestrzennego jednostki osadniczej. Rezerwy rozwojowe dla funkcji produkcyjnych i mieszanych to część południowa jednostki.

Rezerwę kierunkową stanowią mogą znaczne rezerwy wewnętrzne zwłaszcza w części zachodniej jednostki.

7.0. Nobliny (rys. szczegółowy 1:10000)

Jednostka o funkcji rolniczej. Utrzymuje się istniejący układ wraz z zabezpieczeniem rezerw rozwojowych dla funkcji mieszkaniowych i turystycznych. Obszary rozwojowe pod funkcje turystyczne rezerwuje się w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora Nobliny. Układ przestrzenny o zwartym charakterze, obejmującym historycznie ukształtowaną zabudowę oraz strefę nadjeziorną jeziora Nobliny.

8.0. Liszkowo (rys. szczegółowy 1:10000)

Jednostka osadnicza o dominującej funkcji rolniczej i możliwości rozwoju funkcji turystycznych. Utrzymuje się zwartą strukturę osadniczą, z zabezpieczeniem odpowiednich rezerw rozwojowych osadnictwa oraz rezerw pod rozwój usług turystycznych (sąsiedztwo drogi powiatowej Łubowo – Borne Sulinowo). Preferowany rozwój usług turystycznych, obejmujących obsługę ruchu turystycznego, w tym wodnego.

Podstrefa ID

Obejmująca północno-wschodnią część strefy jest obszarem gospodarki leśnej i rolnej, ekstenywnego rozwoju turystyki i funkcji ochronnych.

Utrzymuje się zabezpieczone rezerwy terenowe w miejscowościach Łączno, Ciemino i Jeleń. Sankcjonuje się ustalenia dotyczące zabezpieczenie dodatkowych rezerw terenowych pod rozwój budownictwa lotniskowego w miejscowości Ciemino pod warunkiem opracowania kompleksowego zagospodarowania przy zachowaniu niskiej intensywności zabudowy oraz pełnego zabezpieczenia technicznego (uzbrojenia).

Dla miejscowości Grabno określa się konieczność rewizji zasad dotychczasowego użytkowania obszaru w zakresie intensywności zagospodarowania, zabezpieczenia strefy brzegowej jeziora, zabezpieczenia technicznego (uzbrojenia).

Nadrzędnym dla obszaru podstrefy ustaleniem jest zabezpieczenie jego wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz utrzymanie fizjonomii obszaru.

Ustalenia dotyczące miejscowości podstrefy

9.0. Łączno

Jednostka osadnicza o zróżnicowanej strukturze. Część zabudowy zwartej położona obustronnie wzdłuż drogi powiatowej Jeleń – Silnowo oraz zabudowa rozproszona w północnej części obrębu.

Utrzymuje się zwarty układ zabudowy części podstawowej z możliwością jej uzupełnienia i rozbudowy.

Utrzymuje się układ zabudowy rozproszonej z możliwością jej przekształceń funkcjonalnych w kierunku zagospodarowania turystycznego.

10.0. Ciemino

Jednostka osadnicza, na którą składają się: podstawowy układ zabudowy zwartej położony nad zatoką jeziora Ciemino oraz znacznie oddalony przysiółek z rezerwą terenów rolniczych przewidzianych pod zagospodarowanie rekreacyjne (w trakcie przekształceń).

Stan powyższy stanowi kres możliwości rozwojowych jednostki osadniczej. Struktura wymaga uporządkowania stanu istniejącego zagospodarowania (modernizacja, rozbudowa) i podniesienia standardów: użytkowego i estetycznego.

11.0. Jeleń, 11.1. Jelonek, 11.2. Przyjezierze (rys. szczegółowy 1: 10 000)

Zespół dwóch jednostek osadniczych położonych na osi drogi krajowej nr 20 biegnącej na przemyku jezior oraz miejscowość Jelonek, łącząca się praktycznie z w/w miejscowościami i tworząca strukturę ciągłą. Możliwości rozwojowe ograniczają się do zabezpieczonych w planie rezerw terenowych oraz do wykorzystania rezerw wewnętrznych (m.in. po byłym PGR). Trudne warunki terenowe, zabudowa rozciągająca się wzdłuż drogi krajowej oraz obrzeżnie względem jezior, ogranicza możliwości rozwojowe. Zakłada się dalszy rozwój dotychczasowych funkcji turystycznych w strefie przyległej do jeziora (na północ).

19.2. Grabno

Przysiółek w północnej części podstrefy nad jeziorem Ciemino. Możliwość ograniczonego rozwoju funkcji turystycznych, w tym na bazie starych siedlisk.

Rozpoczęta realizacja struktury osadniczej budownictwa letniskowego wymaga rewizji zasad zagospodarowania (wątpliwości budzi intensywność zagospodarowania strefy brzegowej jeziora). Za niezbędne uznaje się uporządkowanie struktury w zakresie przestrzennym i technicznym (uzbrojenie) oraz formalnym.

15.8.2 II strefa północna

Strefa gospodarki rolno-leśnej, ekstensywnego rozwoju turystyki i funkcji ochronnych (dla wybranych obszarów).

Różnicuje się zasady zagospodarowania strefy wynikające z uwarunkowań ochronnych.

Podstrefa IIA

Obejmuje przeważającą część obszaru strefy, na którym zakłada się utrzymanie gospodarki leśnej i rolnej oraz rozwój wielofunkcyjny struktur osadniczych.

Utrzymuje się rezerwy terenowe zabezpieczone w planie oraz powiększa ich zasób tworząc zwarte struktury przestrzenne w miejscowościach Kiełpino, Juchowo, Radacz.

Utrzymuje się duże rezerwy terenowe pod rozwój funkcji turystycznych w miejscowości Okole oraz w granicach obrębu uznając je za wystarczające do realizacji założonych w planie zadań.

W pozostałych strukturach osadniczych zakłada się możliwości rozwojowe własne w obszarze wewnętrznym struktur osadniczych.

14.0. Uniemino

Miejscowość typowo rolnicza o rozproszonym charakterze zabudowy. Utrzymuje się dotychczasową funkcję i strukturę zabudowy. Dopuszcza się możliwości rozwoju funkcji turystycznych (agroturystyka).

14.1. Okole

Miejscowość o funkcji rolniczej i dużych możliwościach rozwoju funkcji turystycznej. Zakłada się utrzymanie dotychczasowego charakteru jednostki. Ustalone formalnie rezerwy terenowe (zmiany do planu) zabezpieczają potrzeby rozwojowe.

15.0. Dąbie

Wieś o funkcji rolniczej, zdeformowana przestrzennie (struktury PGR-owskie). Zakłada się utrzymanie podstawowej struktury z możliwością przekształceń sektora produkcyjnego.

Istniejące rezerwy wewnętrzne zabezpieczają ewentualny rozwój drobnych struktur usługowych. Kierunkowe rezerwy obejmują zwarty układ terenów zainwestowanych oraz terenów wewnętrznych wolnych od zabudowy.

16.0. Kiełpino (rys. szczegółowy 1: 10 000)

Zakłada się utrzymanie dotychczasowych funkcji rolniczych oraz zachowanie historycznego układu zabudowy rozciągającego się wzdłuż wschodnich brzegów jeziora Kiełpino. Założone rezerwy zabezpieczają rozwój miejscowości, w tym rozwój uzupełniających funkcji turystycznych. Za istotne wskazania uznaje się rozwój zapewniający swobodny dostęp do jeziora z ograniczeniem zabudowy pomiędzy drogą gminną a jeziorem Kiełpino.

Dopuszcza się wykorzystanie i modernizację istniejącej zabudowy produkcyjno-rolnej na płd-wsch. od wsi na cele związane z produkcją zwierzęcą lub przetwórstwem rolno-spożywczym, pod warunkiem zachowania rygorystycznych wymogów w zakresie ochrony środowiska i pełnego braku uciążliwości dla otoczenia.

16.1. Kolanowo

Mała struktura osadnictwa rolniczego w bezpośrednim sąsiedztwie Kiełpina. Utrzymuje się skoncentrowany stan zabudowy. Zabezpieczone zmianą planu rezerwy terenowe rozwiążą problem rozwoju kierunkowego.

17.0. Juchowo (rys. szczegółowy 1:10 000)

Największa jednostka osadnicza północnej części gminy o zwartym charakterze zabudowy i liniowej strukturze. Utrzymuje się wielofunkcyjny rozwój miejscowości, z dominującą funkcją rolniczą. Zakładane rezerwy rozwojowe zabezpieczają rozwój wszystkich funkcji, łącznie z wydzieloną strefą rozwoju funkcji turystycznych.

17.1. Kądzielno

Mała jednostka o funkcji rolniczej i ograniczonych możliwościach rozwojowych. Utrzymuje się dotychczasowy charakter jednostki oraz możliwości wprowadzenia funkcji lotniskowych drogą zmian funkcjonalnych istniejącej zabudowy oraz wykorzystania starych siedlisk.

17.2. Kłosówko

Wieś o zabudowie rozproszonej. Zakłada się utrzymanie dotychczasowej funkcji rolniczej z możliwością przekształceń funkcjonalnych, z preferencją turystycznego zagospodarowania. Możliwość odtworzenia byłych siedlisk z preferencjami do zagospodarowania turystyczno-wypoczynkowego, w tym budownictwa letniskowego.

18.0. Radacz (rys. szczegółowy 1:10000)

Miejscowość o zakładanym rozwoju wielofunkcyjnym, w tym rozwoju turystyki.

Ustalenia zabezpieczają w pełni potrzeby rozwojowe wsi. Możliwość realizacji dużego zespołu zabudowy turystycznej nad jeziorem Radacz. Możliwe korekty szczegółowego przeznaczenia poszczególnych terenów (w trybie zmiany planu) w granicach rozwojowych określonych w „Studium”, w zależności od rzeczywistych potrzeb i trendów rozwojowych. Obowiązuje zachowanie historycznego układu starej zabudowy w centrum wsi. Realizacja zabudowy turystycznej nad jez. Radacz winna zapewniać ogólnodostępność brzegu jeziora na całej długości.

18.1. Obręb, 19.0. Kucharowo, 19.1. Grzywnik

Utrzymuje się występujące w w/w miejscowościach zespoły zabudowy rolniczej, bez możliwości rozwoju kierunkowego (wsie zanikowe).

Możliwości przekształceń funkcjonalnych pojedynczych siedlisk na funkcje turystyczne.

Podstrefa IIB

Obejmuje zachodnią część strefy wchodzący w obszar Drawskiego Parku Krajobrazowego, stanowi obszar gospodarki leśnej i funkcji ochronnych z selektywnym rozwojem funkcji turystycznych ograniczonych do wybranych miejscowości.

Zakłada się utrzymanie zagospodarowania w ramach określonego obszaru dla miejscowości Rakowo i Komorze oraz utrzymanie istniejącego zagospodarowania w zachodnim przysiółku turystycznym z utrzymaniem sezonowych pól biwakowych i kempingowych. Zakłada się rewizje dotychczasowych zasad użytkowania obiektów turystycznych we wschodniej części podstrefy w obrębie Rakowo.

12.0. Komorze (rys. szczegółowy 1:10000)

Miejscowość o dużym zainwestowaniu turystycznym związanym z pięknym otoczeniem (jezioro Komorze, lasy, zróżnicowana rzeźba terenu); stanowi typowy charakter wsi letniskowej. Równocześnie obszar wymagający szczególnej ochrony środowiska przyrodniczego, co rzutuje na konieczność ograniczenia zasięgu rozwoju do granic określonych w planie miejscowym z niewielkimi uzupełnieniami. Konieczność zachowania charakteru wsi poprzez utrzymanie cech zabudowy istniejącej i kompozycyjne dostosowanie do niej zabudowy nowej m.in. poprzez niską intensywność zabudowy. Na zachód od wsi istniejący na bazie siedliska – ośrodek wczasowy (aktualny użytkownik Geodezja Warszawa), do utrzymania bez prawa rozbudowy. Pożądana modernizacja obiektów dysharmonijnych powiązana z ich „stylizacją”.

13.0. Rakowo (rys. szczegółowy 1:10000)

Wieś o funkcjach turystycznych i rolniczych oraz zwartym historycznym układzie przestrzennym wymagającym ochrony i odbudowy budynku kościoła na tradycyjnej lokalizacji. Rozwój w granicach objętych planem z niewielkim proponowanym uzupełnieniem w kierunku płd-zach. Zabudowa nowych terenów winna kontynuować i podkreślać zasadę zwartego, koncentrycznego układu przestrzennego i nawiązywać architektonicznie do zabudowy istniejącej. Koncentracja funkcji turystycznej w określonych planem obszarach. Na terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej – funkcja

turystyczna dopuszczalna jako uzupełniająca (agroturystyka, drobne usługi). Istniejąca plaża na przesmyku pomiędzy jeziorami Komorze i Rakowo może być użytkowana jednak bez realizacji związanych z tym obiektów, poza ewentualnym niewielkim pomostem. Pożądane urządzenie parkingu na niezalesionym terenie pomiędzy wsią Rakowo a jeziorem dla uniknięcia kolizyjnego z wymogami ochrony przyrody dzikiego parkowania na przesmyku i brzegach jez. Rakowo.

15.8.3 III strefa południowa

Obejmuje południowe tereny leśne byłego poligonu. Stanowi obszar gospodarki leśnej, ekstensywnego rozwoju turystyki i funkcji ochronnych.

Podstrefa IIIA

Gospodarki leśnej i ekstensywnego rozwoju turystyki. Obejmuje prawobrzeżny obszar rzeki Piławy.

Przewiduje się wykorzystanie istniejących miejscowości zanikowych jako wsi letniskowych z ograniczeniem ich rozwoju do określonych już rezerw oraz do wielkości wynikających z układów dawnej zabudowy. Zasadą – rozwój wewnętrzny struktur.

Struktura osadnicza podstrefy obejmuje miejscowości: 20.0. Starowice, 20.1. Czochoyń, 20.2. Jeziorna, charakteryzujące się śródlęsnym położeniem, zanikiem tradycyjnych funkcji rolniczych i przekształceniem w funkcje rekreacyjne.

Określony wyżej rozwój ograniczony sprowadzać się winien do wykorzystania starych siedlisk, zabudowy uzupełniającej w ramach struktur historycznych.

Wybitnie ekstensywny charakter użytkowania, w tym turystycznego, specjalistycznego.

Podstrefa IIIB

Podstrefa gospodarki leśnej, selektywnego rozwoju turystyki i funkcji ochronnych.

Przewiduje się utrzymanie fizjonomii obszaru zgodnie z zasadami prowadzonej gospodarki leśnej. Zakłada się utrzymanie i rozwój obiektów obsługi ruchu turystycznego w rejonie „zalewów nadarzyckich” oraz odpowiednie zagospodarowanie obiektami technicznymi wszelkich szlaków turystycznych.

Osobny rozdział stanowi utrzymanie i rozwój miejscowości 21.0. Kłomino. Była struktura militarna realizowana w latach 30-tych, odpowiednio rozbudowana w latach powojennych, ulega procesom dekapitalizacji. Stanowi otwartą ofertę do zagospodarowania.

Z uwagi na stan zainwestowania i wyposażenia technicznego jednostki osadniczej, dogodne połączenia z układem dróg powiatowych stanowi potencjalną możliwość rozwoju praktycznie każdej formy zagospodarowania bez ryzyka wprowadzenia zagrożeń dla środowiska przyrodniczego.

Określone wyżej obszary kierunkowego zainwestowania (zabudowy) wymagają pełnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Dopuszcza się lokalne rozwiązania dla struktur osadniczych zanikowych o niewielkiej liczbie ludności (wg ustaleń pkt. 13.6.).

15.9 Obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej

Postuluje się, by większe obszary zabudowy letniskowej o dużej ilości działek objąć zasadami zorganizowanej działalności inwestycyjnej, obejmującej procesy planowania, projektowania i realizacji infrastruktury z wyłączeniem realizacji samych obiektów letniskowych. Dotyczy to miejscowości:

- o dominujących funkcjach turystycznych:
Silnowo Dolne
Dąbrowica
Piława
Okole
Przyjezierze
Grabno
- o zakładanym rozwoju funkcji mieszkaniowych i uzupełniających funkcji turystycznych
Łubowo
Krągi
Śmiadowo

15.10 Budownictwo mieszkaniowe samorządu

W „Studium” nie określa się szczególnie wyodrębnionych obszarów zabudowy mieszkaniowej dla zaspokojenia potrzeb wspólnoty samorządowej (budownictwo komunalne). Na te cele zaleca się adaptować duże rezerwy nieużytkowanej zabudowy w Bornem Sulinowie (w razie potrzeby).

16 Procesy planistyczne oraz realizacja zagospodarowania przestrzennego

16.1 Propozycje zakresu i kolejności prac planistycznych

a) Ze względu na uwarunkowania przestrzenne

Dla zabezpieczenia prawidłowego rozwoju poszczególnych struktur przestrzennych gminy niezbędne jest stworzenie właściwych instrumentów do prowadzenia polityki przestrzennej. Tymi instrumentami stać się powinny:

- opracowanie problemowe centralnego obszaru funkcjonalnego (omówione poniżej),
- opracowania planów miejscowych w ramach określonych w niniejszym studium granic rozwojowych poszczególnych miejscowości (omówione poniżej).

Opracowaniem problemowym objąć należy obszar funkcjonalny jeziora Pile z jego obrzeżem przyszłego inwestowania, w tym miejscowości Silnowo Dolne, Piława, Dąbrowica. Sednem opracowania powinno być:

- ściśle określenie dopuszczalnej chłonności obszaru w oparciu o kryteria środowiska przyrodniczego (studium określa zasady),
- ustalenie szczegółowych zasad zagospodarowania poszczególnych struktur z wzajemnym podziałem funkcji, komplementarności świadczenia usług, tworzenia usługowych struktur nadrzędnych itd.

Opracowanie planów miejscowych:

- pm. **Bornego Sulinowa** w obszarze obecnego zainwestowania w zakresie uporządkowania i ujednoczenia układu wewnętrznego, wykazania i wykorzystania rezerw rozwoju wewnętrznego jako podstawowego miernika rozwoju kierunkowego (przy dużym obszarze niepewności rozwoju społeczno-gospodarczego w szerokim kontekście),
- pm. określonych w ustaleniach dotyczących kierunków zagospodarowania stref – **Ciemińno, Grabno** – na zasadzie rewizji dotychczasowego użytkowania (w pierwszej kolejności),
- pm. o złożonej sytuacji przestrzennej i konieczności porządkowania problemów komunikacyjnych **Jeleń, Jelenino-Przyjezierze**.

Opracowania winny obejmować całe wyznaczone obszary kierunkowego zainwestowania (strefy rozwojowe – strefy zabudowy).

b) Ze względu na wymogi ochrony środowiska kulturowego

Stosownie do wnioskowanego ustalenia stref ochrony konserwatorskiej A i B, strefy te winny być uwzględnione przy opracowaniu (zmianach) planów. Dotyczy to następujących miejscowości:

Rakowo
Kiełpino
Liszkowo
Okole
Piława
Jeleń
Juchowo
Łubowo
Nobliny

c) Ze względu na wymogi ochrony środowiska przyrodniczego

Zgodnie z wymogami ustawowymi projektowane do ochrony obszary:

- Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Diabelskie Pustacie” (ZPK-1),
- Obszarów Chronionego Krajobrazu „Dolina Piławy” (OCHK-II) i „Dolina Płytnicy” (OCHK-III),

wymagają opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w chwili ustanowienia obowiązku ochrony.

d) Obligatoryjne opracowanie planów miejscowych dla:

- projektowanej sieci infrastruktury technicznej,
- budowy dróg i ścieżek rowerowych,
- terenów wymagających opracowania planów miejscowych z uwagi na przepisy szczególne (w tym wymienione w pkt. „a”, „b” i „c”),
- Parku Kulturowego Wał Pomorski

e) Opracowania uzupełniające

Poza w/w opracowaniami planistycznymi Gmina winna opracować (bądź aktualizować istniejące) programy i plany w zakresie:

- zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i gaz,
- zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków,
- gospodarki odpadami.

Ponadto za istotne opracowania uzupełniające uznaje się:

- opracowanie dokumentacji geologicznej dla złóż surowców w przypadku jej braku,
- opracowania specjalistyczne dot. projektowanych terenów chronionych,
- specjalistyczne analizy w przypadku planowanej realizacji inwestycji mogących stanowić zagrożenie dla środowiska,
- ustalenie granic i wymogów stref ochronnych oczyszczalni ścieków i ujęć wody.

16.2 Realizacja zagospodarowania przestrzennego

Winna się odbywać w oparciu o obowiązujące „plany” w konfrontacji z uwarunkowaniami określonymi w niniejszym „Studium” i jego ustaleniami.

Szczególnie istotna jest konfrontacja z określonymi w „Studium” uwarunkowaniami przyrodniczymi i kulturowymi oraz propozycjami ochrony, z którymi realizacja „planów” nie może kolidować, ze względu m.in. na znacznie poszerzony zakres analizy i ustaleń „Studium” w tym zakresie w stosunku do zawartych w „planach”.

Istotna jest przy realizacji „planów” pełna świadomość generalnych zasad i kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w niniejszym „Studium”, tak by decyzje realizacyjne nie były z nimi sprzeczne bądź kolizyjne.

Natomiast określone w „Studium” preferencje dla konkretnych obszarów, w przypadku gdy różnią się one od ustaleń planu, winny być brane pod uwagę jako zalecenie. Dotyczy to w szczególności procedur opracowania (zmian) „planów” gdzie szczegółowa analiza uwzględniająca szczegółowe uwarunkowania własnościowe i techniczne, niemożliwe do rozpatrzenia na etapie „Studium” może korygować tak zasięg jak i przeznaczenie terenów określonych jako preferowane, pod warunkiem nie naruszania innych ustaleń „Studium”.

16.3 Monitoring przestrzeni

Realizacja świadomej i konsekwentnej polityki przestrzennej wymaga ciągłego monitoringu zmian w przestrzeni w celu m.in.:

- analizy trendów rozwojowych i określenia na tej podstawie ewentualnej konieczności wprowadzenia korekt do przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- określenia momentu konieczności zmiany lub opracowania nowych planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego, niezbędnych dodatkowych analiz, koncepcji, programów branżowych itp.,
- szybkiego wychwytywania zaistniałych kolizji przestrzennych bądź zakłóceń harmonijnego rozwoju przestrzennego.

Najkorzystniejszym rozwiązaniem jest tu wykorzystanie technik komputerowych. Przekazane z niniejszym „Studium” materiały graficzne w zapisie komputerowym – mapy 1:25000, 1:10000 i 1:5000 wprowadzone wektorowo, mogą służyć (pod warunkiem nie przetwarzania) do nałożenia dodatkowej warstwy (bądź warstw) związanych z monitoringiem przestrzeni, do czego niezbędne jest posiadanie wydajnego i z dużą pamięcią komputera oraz oprogramowania.

Przy niewielkiej ilości zmian można również notować je na odbitkach map ręcznie.

W obu przypadkach działania muszą być ciągłe i systematyczne, a zapisy okresowo analizowane.

Niezależnie od powyższego istnieje obowiązek ustawowy dokonywania przez Burmistrza Miasta i Gminy „oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy” i przedstawiania radzie gminy co najmniej raz w okresie kadencji wyników tej oceny (Art. 32 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. – o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami)

17. Aneks – Możliwości i sposób realizacji wniosków szczegółowych.

Uwaga – Analiza zgłoszonych wniosków spowodowała objęcie większości z nich bądź przewidywanymi wcześniej (1 edycja „Studium”), bądź uzupełnionymi o dodatkowe tereny obszarami rozwojowymi (strefami zabudowy). Dokonana w niniejszym aneksie analiza możliwości realizacji wniosków, określa w tym aspekcie jedynie możliwości (lub przeciwwskazania). Nie stanowi tym samym decyzji przesądzającej, która może być podjęta tylko i wyłącznie w trybie opracowania (zmiany) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z określeniem niezbędnych do spełnienia warunków zabudowy.

17.1 Omówienie problemowe

Omówione w niniejszym aneksie wnioski mają charakter szczegółowych wniosków dotyczących konkretnych zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego – zmiany przeznaczenia konkretnych działek ewidencyjnych.

Ich rozpatrzenie nie należy formalnie do problematyki studium, niemniej oczywista była potrzeba ich rozpatrzenia w kontekście określenia dostosowanych do rzeczywistych potrzeb kierunków i granic zagospodarowania.

Na podstawie szczegółowej analizy w/w wniosków:

- Określono kierunki i granice obszarów rozwoju (strefy zabudowy), uwzględniając w maksymalnym możliwym (niekolizyjnym przestrzennie) stopniu – możliwość realizacji zdecydowanej większości wniosków;
- Określono w sposób problemowy możliwości i wymogi dotyczące realizacji tych wniosków z konkretnymi odniesieniami do każdego z nich;
- Omówiono szczegółowo nieliczne wnioski, których realizację uważa się za niedopuszczalną, bądź niewskazaną.

Zgłoszone wnioski można podzielić na kilka grup problemowych:

- 1) Wnioski dotyczące realizacji pojedynczych obiektów, głównie mieszkalnych, także usługowych, rekreacyjnych i innych podobnych, w tym także siedlisk rolniczych, dla zaspokojenia własnych, bądź najbliższej rodziny potrzeb bytowych. Ta grupa wniosków praktycznie nie budzi zastrzeżeń;
- 2) Wnioski (nieliczne) dotyczące realizacji określonych celów publicznych (plaże, boiska, infrastruktura techniczna) – również bez zastrzeżeń;
- 3) Wnioski (także nieliczne) dotyczące realizacji obiektów produkcyjnych, bądź hodowlanych, większych obiektów usługowych itp. Z reguły nie zawierają danych dot. Programu inwestycji, wielkości i technologii produkcji, ewentualnej uciążliwości dla środowiska i otoczenia – danych o kluczowym znaczeniu dla pełnego ustosunkowania się do wniosku. Stąd generalne poparcie dla tego typu wniosków, których realizacja może mieć korzystne znaczenie dla aktywizacji terenu, obwarowano z reguły wymogami określonej analizy przed podjęciem ostatecznej decyzji w trakcie opracowania (zmiany) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 4) Wnioski dotyczące zalesień (grunty AWRSP i prywatne) – generalnie popiera się. Dotyczące większych obszarów naniesiono graficznie, tryb uwzględnienia pozostałych (także możliwych jeszcze do zgłoszenia) określono jednoznacznie w pkt. Cz. II „Studium”.
- 5) Wnioski dotyczące zmian w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Borne Sulinowo mają dwoisty charakter. Część z nich posiada charakter niejako „strategiczny”, dotyczący generalnych zasad i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Druga grupa to konkretne wnioski dot. Zmiany przeznaczenia konkretnych działek, korekt podziałów itp. Te wnioski mogą być na ogół zrealizowane w trybie cząstkowych zmian planu i stosunek „Studium” do nich został przedstawiony w omówieniu szczegółowym. Natomiast wspomniane wcześniej wnioski „strategiczne”, z których niektóre zawierają elementy burzące

aktualnie obowiązujący plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego miasta, zostały omówione w wyodrębnionej 1 części omówienia szczegółowego, dot. miasta Borne Sulinowo, oraz w ustaleniach generalnych „Studium” Cz. II pkt. 13.

- 6) Najliczniejszą grupę wniosków stanowią dotyczące realizacji większych zespołów zabudowy letniskowej – rekreacyjnej, związane z podziałem gruntów na dużą ilość działek planowanymi, bądź już dokonany. Z reguły dokonane już i wciąż narastające podziały, stwarzają poważne problemy w zakresie koordynacji przestrzennej zabudowy, obsługi komunikacyjnej i uzbrojeniowej, blokowania najatrakcyjniejszych brzegów jezior itp. Wyróżnić należy tu nie-liczne podziały dokonane na terenach przeznaczonych planem na te cele i wyłączonych z użytkowania rolniczego, gdzie pierwotnie dopuszczony układ komplikują dodatkowe, narastające lawinowo podziały. Zdecydowana jednak większość podziałów to podziały gruntów rolnych dokonane z nadzieją na niejako wymuszenie zmiany przeznaczenia gruntów. Na ogół te podziały nie mają nic wspólnego z zasadami kompozycji przestrzennej i funkcjonalnej. Można się spodziewać, że wnioskodawcy kolejnych podziałów dużych obszarów planują stosowanie takich samych zasad podziałów nastawionych na maksymalny zysk, bez troski o to co dalej – a dalej to problem Gminy – zapewnienie dojazdów, uzbrojenia itp. Niezależnie od faktu, że obszary zajęte pod dokonane już podziały oraz podziały planowane, uwzględniono w większości przypadków w ustaleniach niniejszego „Studium” (objęto strefami rozwojowymi zabudowy), niezbędne jest podjęcie procedur restrukturyzacyjnych (w odniesieniu do podziałów dokonanych), jak też przyjęcie szczególnych wymogów warunkujących dopuszczenie do realizacji podziałów nowych czy też uzupełniających. Konkretnie ustalenia w tym zakresie zawarto w Cz. II „Studium” pkt. 15.6.6.

17.2 Omówienie szczegółowe

Uwaga – przez „tryb planistyczny“ rozumie się opracowanie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obowiązuje w każdym przypadku, chyba że wyraźnie stwierdzono inaczej.

1) Borne Sulinowo – miasto

Jak już wspomniano, wśród wniosków szczegółowych dot. Obszaru miasta Borne Sulinowo wyróżnić należy 2 wnioski o charakterze niejako strategicznym, wymagające odrębnego omówienia.

- Wniosek Nadleśnictwa Borne Sulinowo o anulowanie ustaleń planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Borne Sulinowo w odniesieniu do terenów: A.1-UT, A.3-B,S,P, A.6-UT,M, A.7-USR, A.8-M, A.9-M,UT, A.10-USR,ZR, A.11-ZD, A.15-NU, A.19-NO, A.20-UT oraz NO(?)i ustalenia dla tych obszarów funkcji lasów ochronnych. Jako uzasadnienie podaje się jedynie niedopełnienie formalności uzgodnieniowych, natomiast brak uzasadnienia celowości merytorycznej. Wniosek ten podważa w całości wartość merytoryczną i formalną opracowanego i uchwalonego w 1993 r. **Aktualnie obowiązującego** planu zagospodarowania przestrzennego miasta, prowadząc w efekcie do ograniczenia jego możliwości rozwoju jedynie do granic zainwestowania b. Miasta garnizonowego. Jest to całkowicie sprzeczne z wnioskiem koreferatu: „rozważyć postulowaną przez koreferenta konieczność poszerzenia określonych w projekcie „Studium” granic opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Borne Sulinowo”. Przyjęcie tego wniosku całkowicie przekreśliłoby możliwość jakiegokolwiek rozwoju przestrzennego miasta.

Jeśli chodzi o stronę formalną, nie jest ani możliwe ani celowe przeprowadzenie szczegółowej analizy procedur uchwalenia obowiązującego aktualnie planu miasta. Niemniej na podstawie możliwych do uzyskania przez autorów „Studium” dokumentów, można stwierdzić, że:

- a) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Borne Sulinowo został opracowany i uchwalony w oparciu o obowiązującą wówczas Ustawę z dn. 12.07.1984 r. „o planowaniu przestrzennym” (tekst jednolity – obwieszczenie MGPIB z dn. 28.02.1989 r.),

b) w świetle w/w ustawy dopełniono jej wymogów w zakresie obowiązujących wówczas procedur formalno-prawnych, w szczególności:

- projekt planu wraz z programem wyłączenia gruntów rolnych i leśnych wyłożony został do wglądu publicznego w okresie 03.02 – 24.02.1993 r., o czym zawiadomiono w prasie miejscowej,
- Minister Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa wyraził zgodę na przeznaczenie na inne cele nierolnicze i nieleśne 1255,80 ha gruntów Nadleśnictwa Borne Sulinowo (pismo DL.1-4791-51/93),
- Rada Gminy w Silnowie w dn. 20.04.1993 r. Uchwaliła plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego miasta Borne Sulinowo i program wyłączenia gruntów rolnych i leśnych z użytkowania rolniczego i leśnego (Uchwała Nr XXX/185/93 z dn. 20.04.1993 r.),
- ważność tej uchwały nie została w sposób formalny podważona, w związku z czym w/w plan miejscowy stanowi obowiązujące aktualnie prawo miejscowe w granicach obszaru nim objętego. Tym samym, o ile zostały dokonane zalesienia gruntów objętych tym planem i wspomniana zgodą ministra na zmianę przeznaczenia – to te właśnie działania dokonane zostały bezprawnie.

- Wniosek Polskiego Związku Wędkarskiego dotyczący ustanowienia ochrony prawnej (Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy) brzegu jez. Pile od pomostów do oczyszczalni ścieków jest bezprzedmiotowy, gdyż tak obszar jez. Pile jak i jego brzegu objęty jest wyższą formą ochrony (Obszar Chronionego Krajobrazu). Uznaje się za celowe, by przy opracowaniu nowego (bądź zmianie) planu miasta dokonać szczegółowej analizy obszaru nadbrzeżnego pod kątem uszczegółowienia i ewentualnej korekty granic obszaru wymagającego ochrony, jak też uzupełnienia zakresu tej czynności.

- Pozostałe wnioski dotyczą konkretnych zmian w obowiązującym planie miasta. Kilka z nich wymaga szczegółowego ustosunkowania się.

Wnioski p.p. R. Mikszy i F. Bestry dot. zmiany przeznaczenia działek nr 7/14 i 7/15 z usług sportowych na budownictwo mieszkaniowe – wymagają szczegółowego rozważenia w trakcie opracowania planu, niemniej uważa się ich realizację za wskazaną, m.in. w kontekście wcześniej omówionego wniosku ochrony terenów przybrzeżnych.

Wniosek Stowarzyszenia na rzecz rozwoju lotnictwa sportowego (działki nr 45L i 44/1 L) o budowę tymczasowego lotniska sportowego – należy uznać za uzasadniony rzeczowo, natomiast wymagający na etapie planu szczegółowej analizy dot. możliwości realizacji w tym właśnie terenie, m.in. w związku z proponowanymi korektami układu komunikacyjnego (mała obwodnica).

Wniosek p.p. A. Klimczaka, M. Łyczewskiego i A. Sztylera dot. budowy centrum rozrywki przy ul. Towarowej (działki nr 7/248 i 10/1) – nie jest możliwy do realizacji bez daleko idących zmian w strukturze przestrzennej miasta, co uważa się za nieuzasadnione.

Podobnie ocenia się wniosek PKP – zakładu nieruchomości w Słupsku dot. przeznaczenia terenów b. stacji i torowisk na cele budownictwa mieszkaniowego. W tym przypadku występuje ponadto sprzeczność z zamiarami ewentualnego uruchomienia kolejki „Retro”.

Do wniosków, których realizacja wymagała istotnych zmian w strukturze przestrzennej miasta, a więc **wymagających rozpatrzenia szerszego zasięgu zmian** należą następujące wnioski:

- wniosek p. E. Jarek dot. zmiany przeznaczenia terenu 19PBS (dz. nr 89/150),
- wniosek p. R. Zastawnego dot. przeznaczenia dz. nr 10/2,
- wniosek p. P. Cękały dot. eliminacji lok. stacji paliw (dz. nr 55/6),
- wniosek p. J. Dąbrowskiego dot. przeznaczenia terenu usług oświaty (dz. nr 37/59) na cele mieszkaniowe,
- wniosek MG S-ki w Złocięncu dot. zmiany przeznaczenia terenów usługowo-magazynowych przy ul. Reja (dz. nr 244, 220, 220a, 228 i 228a) na cele mieszkaniowe,

- wniosek p. K. Toczyńskiego dot. przeznaczenia dz. nr 7/15,
- wniosek p. J. Gajewskiego dot. dz. nr 41/5 zmiana przeznaczenia terenu usług kultury na warsztat (wymaga szczegółowej analizy),
- wniosek p. S. Kuranta (Zd. Bud.) dot. wykupienia z przeznaczeniem na bud. mieszk. terenów między ul. Słowackiego i Reja.

Wszystkie w/w wnioski wymagają pogłębionej analizy w skali całego miasta, bądź jego określonej części, nie jest więc możliwe ich rozpatrzenie w trybie częściowej zmiany planu – tylko dla wnioskowanej działki. W takim trybie wydają się możliwe do rozważenia pozostałe (udostępnione zespołowi autorskiemu) wnioski, tj.: p.p. E. M. Wyszowski, p. A. Batko, p.p. J. J. Dzikiewicz, Rady Osiedlowej (w spr. Domu Kultury), Klubu Jeździeckiego „Deresz”, p. A. Bielickiego, p. D. Pietrzunek, p. P. Szulca, p.p. K. J. Dzikiewicz, mieszkańców ul. Orła Białego, Chrobrego i Niepodległości w spr. ogródków rekreacyjnych, Parafii Rzymsko-Katolickiej w spr. bud. kościoła i p. J. Dąbrowskiego.

Na szczególną uwagę zasługują wnioski p. J. Czerniawskiego, ze względu na ich społeczny charakter.

Uwaga – w każdym przypadku w/w wniosków, jak również ewentualnych innych wniosków nie uwzględnionych w niniejszej analizie, decyzja o podjęciu opracowania zmiany planu w obszarze tylko konkretnej działki i najbliższego jej otoczenia, może być podjęta tylko w przypadku pełnej świadomości, że nie naruszy ona innych ustaleń obowiązującego planu, nie spowoduje też zakłóceń w strukturze przestrzennej miasta.

2) Wnioski dotyczące zalesień

Generalne ustalenia dot. zalesień określone zostały w cz. II „Studium”. Większe, wnioskowane do zalesień obszary naniesione na załączniki graficzne „Studium”. Wszystkie wymienione poniżej wnioski zostały przeanalizowane i przyjęte jako wskazane lub możliwe do realizacji.

Czochryń – dz. nr 26/2, 26/5, 39/2 (AWRSP)

Dąbrowica – dz. nr 19/32 (AWRSP)

Jeleń – dz. nr 22, 31/1,2, 35 (AWRSP)

Jelonek – dz. nr 1/2, 2, 3/1 (AWRSP)

Juchowo – dz. nr 72/2, 77/1, 78 (AWRSP)

Kiełpino – dz. nr 130-136, 138-144, 152/3, 49, 50, 55/1,2, 59, 61, 62/1,2, 68, 69/1,2, 70, 77/1,2, 151/2, 151/4, 160, 163/3, 263 (AWRSP)

Komorze – dz. nr 89/2, 2/1 (AWRSP)

Krągi – dz. nr 28, 30, 52/3, 52/4, 59, 84, 180 (EW. Szewczyk)

Liszkowo – dz. nr 2/1 (J.D. Wysoccy)

Okole – dz. nr 3, 4, 5, 16 (AWRSP)

Radacz – dz. nr 72/3 9AWRSP)

Rakowo – dz. nr 11/1, 12, 13, 15, 16, 18, 81, 93-95, 145/2, 148, 149, 150, 152/1,2, 153/6, 153/8, 163 (AWRSP)

Silnowo – dz. nr 214/1 (AWRSP)

Starowice – dz. nr 66/1, 72/3, 72/4, 94/2 (AWRSP)

3) Wnioski dotyczące miejscowości

3.1) Ciemino

Wyróżnia się wniosek sołectwa dot. realizacji plaży z pomostem w centrum wsi – realizacja zalecana.

Pozostałe wnioski (wyłącznie indywidualne) dotyczą podziałów już dokonanych, uzupełniających, bądź nowych i obejmują 115 działek.

Wszystkie wnioski mieszczą się w granicach wyznaczonej strefy rozwojowej. Natomiast możliwość ich realizacji uzależniona jest od spełnienia warunków określonych w cz. II „Studium” – wa-

runki szczególne – dla budownictwa letniskowego (rekreacyjnego). Ilość działek w pełni upoważnia do wymogu realizacji w trybie zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Szczególnym, występującym w Cieminiu, przypadkiem jest szereg wniosków dot. przeznaczenia działek z dokonanych już podziałów letniskowych (usankcjonowanych lub nie) na budownictwo mieszkaniowe (w tym wybudowane już budynki, np. na działkach 63/13,10,3). Decyzja w każdym z takich przypadków musi uwzględniać możliwość spełnienia wymogów niezbędnych na terenach budownictwa jednorodzinnego w zakresie dojazdu, możliwości uzbrojenia, odległości (warunki techniczne) itp.

Drugą grupą wniosków wymagającą omówienia są dotyczące małych na ogół działek (letniskowych) na bardzo elastyczne cele (MN + letn. + pensj. + UH + UT). W każdym z takich przypadków przeznaczenie działki musi być jednoznacznie skonkretyzowane (zapis taki może dotyczyć tylko dużych terenów, na których w trybie kompleksowego projektu zagospodarowania dokonuje się lokalizacji poszczególnych funkcji jako podstawą podziału).

Generalnie – ze względu na ilość wniosków oraz konieczność uporządkowania stanu istniejącego, podjęcie jakichkolwiek decyzji dot. zgłoszonych w Cieminiu wniosków, będzie możliwe **tylko w trybie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego całej wyznaczonej strefy zabudowy.**

3.2) Czochryń

Zaleca się uwzględnić wnioski AWRSP w sprawie przeznaczenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe oraz p. Z. Sobańskiego w sprawie elektrowni wodnej.

3.3) Dąbrowica

Zaleca się uwzględnienie głównych wniosków AWRSP w sprawie przeznaczenia działek nr 24 (usługi turystyczne), 12/64-66 (bud. mieszk.), 12/92 (zieleń), 2/17-21, 2/23-27 (bud. mieszk.) oraz UMiG dot dz. nr 22/35 (usługi turyst.).

Wnioski indywidualne dot. zmiany przeznaczenia działek letniskowych na mieszkaniowe (12/8, 12/11, 12/23) należy rozpatrzyć w trybie omówionym w pkt. 3.1) aneksu (Ciemino).

Wniosek p. A. Skoczylasa – bez rozpatrzenia, brak określenia terenu, którego dotyczy.

3.4) Grabno (Grzywnik)

Złożono 27 wniosków indywidualnych dot. dokonanych już podziałów gruntów rolnych działki wyjściowej nr 20 (dokonano już kolejne podziały na co najmniej 112 działek).

Wymaga szczegółowej analizy w trybie określonym w cz. II „Studium” – warunki szczególne dla budownictwa letniskowego. Zdecydowanie nie powinny być podejmowane żadne decyzje częściowe, bez generalnej analizy całości problemu.

3.5) Jeleń

Proponuje się uwzględnić wnioski AWRSP dot. działek 118/35, 117/4, 117/5 (bud. mieszk.), 25/2 (usługi oświaty), 126 (usługi turystyczne), 102/1 (komunikacja sam., zieleń), 115/26 (bud. mieszk.) oraz 115/10 (cmentarz). Działki nr 32/1, 32/2, 33 i 34 winny być zalesione.

Wnioski indywidualne dot. przeznaczenia działek nr 51/2 i 117/2 (w części) na bud. mieszkaniowe oraz w części działek nr 117/5 i 117/7 po sprecyzowaniu przeznaczenia, uznaje się za możliwe do rozpatrzenia w trybie planistycznym (opracowania lub zmiany planu).

3.6) Jelonek

Wnioski AWRSP dot. działek nr 20 i 29/3 oraz indywidualny dot. dz. nr 30 – przeznaczenie na budownictwo mieszkaniowe – popiera się.

3.7) Jeziorna

Wniosek AWRSP dot. przeznaczenia dz. nr 47 i 54/2 na bud. mieszk. popiera się.

3.8) Juchowo

Wniosek AWRSP dot. przeznaczenia działki nr 30/3 na usługi sportowe popiera się.

3.9) Kiełpino

Wnioski AWRSP dot. przeznaczenia działek nr 3/4, 3/6, 7/3, 7/5, 10/1, 13/2 na budownictwo mieszkaniowe oraz 4/24 (droga) popiera się.

Dotyczy to również wniosków złożonych przez UMiG oraz indywidualnych.

Wniosek w zakresie uruchomienia produkcji zwierzęcej w oparciu o istniejące zabudowania na pld-wsch. od wsi wymaga szczegółowej analizy w kontekście programu i technologii, przy uwzględnieniu wymogów określonych w pkt. 16.6.7.

Obowiązuje rozpatrzenie w trybie opracowania lub zmiany planu.

3.10) Kłomino

Zgłoszono 1 wniosek nie wymagający zmiany planu (utrzymanie przeznaczenia rolniczego – pasieka).

3.11) Komorze

Wniosek p. K. Obłój dot. podziału działki nr 2/1 na 3 letniskowe opiniuje się negatywnie (poza wsią, obszar chroniony, granica lasu).

3.12) Kragi

Wniosek AWRSP dot. przeznaczenia działki nr 63 na usługi turystyczne do rozważenia jednak dopiero po uzyskaniu opinii i warunków Dyrekcji Regionalnej Dróg Krajowych w Szczecinie.

Wnioski indywidualne mieszczące się w strefie zabudowy, do decyzji w trybie opracowania lub zmiany planu.

3.13) Kucharowo

Wnioski AWRSP dot. dz. nr 13/5 (bud. mieszk.) i 31/7 (droga) popiera się.

3.14) Liszkowo

Wniosek firmy „Prima” z Czaplinka dot. przeznaczenia działki nr 15/1 na produkcję trzody chlewnej wymaga konkretyzacji. Brak w ewidencji działki nr 15/1 (być może chodzi o dz. nr 115/1). Generalne poparcie, wymaga jednak szczegółowej analizy w trybie opracowania (zmiany) planu pod kątem eliminacji możliwych uciążliwości dla środowiska (sposób usuwania i utylizacji odchodów) oraz otoczenia.

Wnioski ind. dot. działek nr 19 (camping) i 39/5 (bud. pensj.) popiera się.

3.15) Łączno

Wniosek ind. dot. przeznaczenia dz. nr 46 na usługi turystyczne popiera się.

3.16) Łubowo

Wniosek AWRSP dot. dz. nr 328 i 552/1 (bud. mieszk.) popiera się.

Wnioski indywidualne w strefie zabudowy. Niemniej ze względu na dużą ilość wniosków oraz szereg już dokonanych podziałów, za niezbędne uważa się szczegółowe rozpatrzenie wniosków w trybie opracowania kompleksowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem wymogów określonych w cz. II „Studium” – „warunki szczególne”.

3.17) Międzylesie

Zgłoszony 1 wniosek (Auto-Elektronik Poznań A. Ciesielski) dotyczący przeznaczenia dz. nr 279/7 na bud. mieszkaniowe i agroturystykę, 277 na agroturystykę i 245 oraz 272 na bud. mieszkaniowe. Opiniuje się pozytywnie **tylko w odniesieniu do działki nr 279**. Pozostałe tereny rozrzucone wśród lasów, o charakterze rolnym, nie powinny być zabudowane, m.in. ze względów krajobrazowych.

3.18) Nobliny

Wnioski AWRSP dot. lokalizacji bud. mieszk. (dz. nr 114/4, 119/2, 120/1 i 121/2) popiera się.

Podobnie wnioski indywidualne dot. działek 109, 116, 118, 122, 125/2, 126/2. Wniosek p.p. E. K. Stefaniak dot. działek nr 52/3, 85, 88-91 wymaga wyboru części terenu, niemniej też popiera się. Tryb opracowania lub zmiany planu.

3.19) Okole

Wniosek indywidualny dot. dz. nr 69 (pensjonat) popiera się. Wniosek dot. wykorzystania bud. gosp. na mieszkania (dz. nr 74/3) wymaga rozpatrzenia pod wzgl. technicznym (warunki techniczne) i architektonicznym.

3.20) Piława

Wszystkie wnioski mieszczą się w strefie zabudowy (UMiG oraz indywidualne). Zmiana przeznaczenia z usług turystycznych na bud. mieszk. (dz. nr 116/1,2) wymaga szczegółowej analizy możliwości (patrz. pkt. 3.1) aneksu – Ciemino). Pożądane opracowanie planu dla całej strefy zabudowy.

3.21) Przyjezierze

Popiera się wnioski (zgłoszono wyłącznie indywidualne) dot. budownictwa mieszkaniowego na działkach nr 49/2, 41, 48/1, 60, 51.

W odniesieniu do wniosku dot. działki nr 7/1 (podział), uważa się za dopuszczalną jego realizację w granicach jedynie 50% terenu przyległego do jeziora (wolnego pasa przybrzeżnego), pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w cz. II „Studium” – warunki szczególne.

3.22) Radacz

Pozytywna opinia dot. wniosku AWRSP (działki nr 26 i 27/1 – infrastruktura techniczna) oraz wniosków indywidualnych dot. działek 11/2 i 38/1 (bud. mieszk. z dop. usług).

Odnośnie sporu dot. szerokości pasa przybrzeżnego (100, 80, 200 m), wydaje się, że należy go ustalić na szczegółowym podkładzie geodezyjnym, przy czym w zależności od naturalnych warun-

ków, szerokość ta (lokalnie zmienna) winna mieścić się w granicach 50-100 m. Istotne jest, by był to pas ogólnodostępny, bez prawa jakiegokolwiek zabudowy (dopuszczalne ewentualne pomosty).

3.23) Rakowo

Wieś Rakowo i obszary przyległe (obręb geodezyjny Rakowo nr 78) wymagają szczególnego traktowania ze względu na położenie w granicach Drawskiego Parku Krajobrazowego w węzłowym obszarze ekologicznego systemu obszarów chronionych o znaczeniu europejskim. Niezbędne jest zachowanie jakości i charakteru (fizjonomii) krajobrazu, przy równoczesnych ostrych rygorach ochrony przyrody. Z tego względu za niewłaściwą należy uznać intensyfikację w tym obszarze budownictwa letniskowego (rekreacyjnego). W obszarze tym występuje ponadto duża ilość stanowisk archeologicznych. Z uwagi jednak na ilość zgłoszonych wniosków, dokonane już zmiany w planie i dokonane na tej podstawie podziały, problem wymaga szerszego rozpatrzenia niż jest to możliwe w ramach niniejszego „Studium”. Realizacja wniosków wymaga więc bezwarunkowo opracowania nowego kompleksowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru (w trybie zmiany planu mogą być realizowane jedynie uzupełnienia i rozwinięcia zabudowy samej wsi Rakowo w granicach określonej w „Studium” strefy zabudowy i zgodnie z określonymi preferencjami).

Ewentualne dopuszczenie przez w/w plan zabudowy wnioskowanej na terenach na północny-zachód od wsi nad jez. Komorze (rozszerzenie określonej w „Studium” strefy zabudowy) oraz uzupełniającej na terenie enklawy za jez. Rakowo (na wschód od wsi) winna spełniać następujące warunki:

- zabudowa rozproszona, wyłącznie pojedyncze, niewielkie, wtopione w krajobraz obiekty na dużych działkach, nie stwarzające łącznie wrażenia przestrzeni zurbanizowanej,
- „wyspowe” rozmieszczenie obszarów dopuszczanej zabudowy z dużymi dzielącymi je przestrzeniami naturalnego krajobrazu,
- określenie minimalnej wielkości działki (proponuje się 2500 m²) oraz maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy (max. 5%),
- szczególnie ostrożne podejść do obszarów (dz. nr 7) pomiędzy wsią Rakowo a jez. Komorze, położonych wzdłuż drogi do wsi Komorze (szczególne obowiązki ochrony przyrody, krajobrazu, stanowisk archeologicznych).

Jakiegokolwiek działania planistyczne w tym obszarze wymagają uzgodnień z Zarządem Drawskiego Parku Krajobrazowego oraz Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

3.24) Silnowo

Skorygowana strefa zabudowy obejmuje wszystkie zgłoszone wnioski, w tym zgłoszone przez AWRSP dot. działek nr 83 (bud. mieszk.), 21, 23.1 (usługi turystyczne), 175 (stacja red. gazu), 71 (plaża, usługi sportowe) oraz przez Urząd Miasta i Gminy dot. dz. nr 132/2, 132/4 Z(bud. mieszk.). Wnioski te, jak również część wniosków indywidualnych dotyczących pojedynczych realizacji, mogłyby być rozpatrzone w trybie częściowych zmian planu.

Nie może to jednak dotyczyć wniosków obejmujących tereny podzielone już na działki letniskowe lub wnioskowane do podziału, gdzie muszą być spełnione dodatkowe wymogi koordynacji przestrzennej i organizacyjnej, omówione w cz. II „Studium” – warunki szczególne, a więc, m.in. zasięg planu miejscowego (zmiany) winien obejmować co najmniej wszystkie te tereny wraz z mającymi z nimi wyraźne związki przestrzenne.

3.25) Starowice

Popiera się zgłoszone wnioski, w tym UMiG oraz sołectwa dot. boiska na działce nr 39 (powinna być jednak wybrana większa działka), wniosek AWRSP dot. działek 48/1, 82/3, 82/5 i 83 (bud. mieszk.), jak również wnioski ind. dot. stacji myśliwskiej na dz. 31/1 i mieszkaniówki na dz. 60/2. Tryb zmiany planu.

3.26) Strzeszyn

Zgłoszony 1 wniosek o zabudowę letniskową dot. działki nr 813/11 o pow. tylko 289 m², co świadczy o dokonanym podziale. Należy sprawdzić co z działkami pozostałymi (minimum 10) i w zależności od wyniku – podjąć stosowną decyzję.

3.27) Śmiadowo

Wnioski wyłącznie indywidualne. Szereg dokonanych (dz. nr 1, 6, 40, 43, 51). Generalne poparcie, ale wymóg analizy w trybie określonym w cz. II „Studium” – warunki szczególne dla bud. letniskowego. Obowiązkowe opracowanie planu w ścisłym powiązaniu z Cieminem.

3.28) Uniemino

Dokonany podział działek nr 51, 81, 82 na łącznie 104 działki. Ustalenia jak dla Śmiadowa (pkt. 3.27) niniejszego aneksu).

3.29) Dąbrowica

Dokonany podział działki nr 12 na co najmniej 45 działek. Wniosek dotyczy tylko działek nr 12/44 i 12/45 – proponowana zmiana funkcji letniskowej na mieszkaniową, co świadczyłoby o legalnym charakterze podziału (zgodność z obowiązującym planem miejscowym). Wymaga indywidualnego rozpatrzenia realnych możliwości spełnienia wymogów, w szczególności wynikających z obowiązujących „warunków technicznych” dla tego typu zabudowy.

CZEŚĆ III ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BORNE SULINOWO DLA OBSZARU MIASTA BORNE SULINOWO

1. Cel opracowania

Procedurę niniejszej zmiany Studium zainicjowała uchwała Nr XXIII/278/2005 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 28 kwietnia 2005 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo.

Celem zmiany Studium jest stworzenie podstaw formalno – prawnych do prowadzenia racjonalnej polityki przestrzennej oraz opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących obszary których granice stanowią tereny objęte zmianą studium.

Opis zmiany Studium sporządzono w celu ucytelnienia charakteru wprowadzonej zmiany oraz całościowego jej rozpatrzenia w zakresie określonym ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

2. Podstawy prawne opracowania zmiany studium

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. – O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003 r. nr 162, poz. 1568 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. – O samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142 z 2001 r., z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz.U. 2005 Nr 167, poz. 1391),
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. – O ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16 z 1995 r., z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – O odpadach (Dz. U. Nr 62 z 2001 r. poz. 628 - z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz. U. Nr 115, poz. 1229 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2001 r. Nr 62, poz. 627, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. – O ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. nr 97, poz. 96 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 7 maja 1999 r. – O ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. – w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. nr 118, poz. 1233),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. – w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573).

3. Materiały wejściowe

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i gminy Borne Sulinowo – opracowane na podstawie uchwały Nr IX/152/99 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 14 lipca 1999 r.

- uchwała Nr XXIII/278/2005 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 28 kwietnia 2005 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo,
- Strategia rozwoju Miasta i Gminy Borne Sulinowo na lata 2004 – 2019. Borne Sulinowo, kwiecień 2004,
- inwentaryzacja terenu objętego zmianą Studium,
- wnioski instytucji i organów zgodnie z art. 11 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. – O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego. Zarząd Województwa zachodniopomorskiego. Szczecin, czerwiec 2002,
- Program Ochrony Środowiska Województwa Zachodniopomorskiego. Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego. Szczecin, październik 2002,
- Plan gospodarki odpadami w województwie zachodniopomorskim. Szczecin, czerwiec 2003,
- Strategia rozwoju województwa zachodniopomorskiego do roku 2020. Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego. Szczecin, grudzień 2005,
- Strategia rozwoju sektora transportu województwa zachodniopomorskiego do roku 2015. Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego. Szczecin, sierpień 2002,
- Strategia rolnictwa i rozwoju obszarów wiejskich województwa zachodniopomorskiego w latach 2002 – 2015. Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego. Koszalin, 2002.

4. Zakres zmiany

Zgodnie z § 8 ust 1, 2, 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. – w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. nr 118, poz. 1233) oraz w wyniku zmian zachodzących w strukturze przestrzennej, gmina Borne Sulinowo, stanęła przed koniecznością opracowania zmiany Studium dla obszaru w granicach administracyjnych miasta.

Zakres zmiany polega na uzupełnieniu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo o pojedyncze ustalenia dla obszaru w granicach administracyjnych miasta ujętego w uchwale o przystąpieniu do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo (uchwała Nr XXIII/278/2005 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 28 kwietnia 2005 r.) i wprowadzeniu ich do ujednoliconego tekstu i rysunku Studium.

5. Forma opracowania zmiany studium

Opracowanie składa się z dwóch części:

- 1) Część informacyjna (niniejsze opracowanie) – część tekstowa dostosowana do problematyki związanej ze zmianą Studium zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. – O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. – w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. nr 118, poz. 1233).

Obszar objęty zmianą studium przedstawiony został na załączniku graficznym opracowanym na mapie topograficznej w skali 1: 5000 stanowiący załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia zmiany studium.

W części tekstowej opisu zmiany studium, obszar objęty zmianą, jest scharakteryzowany pod kątem zagadnień wynikających z zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz stosownie do układu tekstu części opisowej zmienianego studium.

- 2) Część uchwalana - jednolity tekst Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo wraz z załącznikiem graficznym w skali 1:5000.

6. Jednolity tekst studium uzupełnia się o następujące zapisy:

6.1. W części I – „WSTĘP” wprowadzono zapis:

Zmianą objęto zapisy studium dotyczące obszaru miasta Borne Sulinowo (w granicach administracyjnych).

Projekt zmiany studium przygotowano zgodnie z wymogami art. 9, 10, 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmian.) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. W sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U.2004 nr 92, poz. 880).

Zgodnie z wymogami cytowanego wyżej rozporządzenia niniejszy tekst jest tekstem ujednocionym. W części opisowej studium zmieniane zapisy określono tekstem koloru niebieskiego podkreślonym i kursywą.

Rysunki studium w skali 1: 25 000 dla całego obszaru gminy pozostawiono niezmienione. Rysunek w skali 1: 5000 dla miasta Borne Sulinowo został zastąpiony nowym (uwarunkowania i kierunki).

Punkt 01. Podstawy formalno-prawne opracowania otrzymuje brzmienie:

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Borne Sulinowo”, zwane dalej „Studium”, opracowane zostało w trybie realizacji obowiązującej ówczesnie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku „o zagospodarowaniu przestrzennym” (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zmian.) , zwanej dalej „Ustawą”, natomiast jego zmiana w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zmian).

Prace nad pierwotną redakcją „Studium” prowadzone były w oparciu o chwałę Nr IX/152/99 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 14 lipca 1999 r. w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, oraz na podstawie umowy z dnia 21.09.99 r. zawartej przez Zarząd Miejski Bornego Sulinowa z PPB NORDBUD Koszalin, zwanym dalej „wykonawcą”. Studium zostało przyjęte uchwałą Nr IV/26/2003 Rady miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 22 lutego 2003 r.

Prace nad zmianą studium prowadzone były w oparciu o uchwałę Nr XXIII/278/2005 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 28 kwietnia 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, oraz na podstawie umowy z dnia 17.02.2006 r. zawartej przez Burmistrza Miasta i Gminy Bornego Sulinowo i Biurem „INTEGRA” Sp. z o.o.

W ujednocionym tekście studium dodano Część III Pt. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo dla obszaru miasta Borne Sulinowo, która stanowi niniejszą treść opisu zmian studium.

6.2 Uwarunkowania obszaru objętego zmianą studium

6.2.1 Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowania terenu

Charakterystykę obszaru objętego zmianą studium tj. obszar miasta Borne Sulinowo w jego granicach administracyjnych określono szczegółowo w części I Tekstu ujednocionego studium (OPIS I

OCENA STANU) w punkcie 1 (CHARAKTERYSTYKA OBSZARU) oraz w punkcie 4 (SZCZEGÓŁOWY OPIS STANU ZAGOSPODAROWANIA).

Obszar stanowi wielofunkcyjny zespół miejski (miasta małej wielkości) stanowiący samodzielnie funkcjonujący ośrodek gminny wyposażony w niezbędną infrastrukturę komunalną (społeczną i techniczną).

Większość obszaru miasta pokrywają tereny leśne, na których prowadzona jest gospodarka leśna (przez Lasy Państwowe) zgodnie z przepisami ustawy o lasach.

Część zurbanizowana obszaru stanowi miejski zespół urbanistyczny adaptowany z dawnego miasta o charakterze militarno-garnizonowym (pierwotnie miasto niemieckie, później radzieckie). Dawna zabudowa koszarowa została zaadaptowana w większości na cele mieszkaniowe, w części na cele usługowe, w tym realizujące cele publiczne w ramach funkcjonowania samorządu terytorialnego. W niewielkim stopniu, ale wykazującym tendencje wzrostowe, reprezentowane są usługi o charakterze ponadlokalnym takie jak ośrodek szkoleniowy Straży Pożarnej (poligon strażacki), ośrodek rehabilitacyjny, placówki uczelni wyższych.

Z racji położenia miasta w niezwykle atrakcyjnym terenie, nad brzegiem jeziora Pile i wśród rozległych lasów rozwinęły się w większym stopniu funkcje turystyczne.

Mimo występowania znacznej bazy terenowo-lokalowej i wyposażenia w niezbędną infrastrukturę techniczną nie rozwinęły się w znaczącym stopniu funkcje wytwórcze.

Szczegółowe uwarunkowania w zakresie obecnego przeznaczenia terenu określono na mapie w skali 1: 5000 stanowiącej syntetyczną inwentaryzację urbanistyczną obszaru.

Istniejące użytkowanie terenu przedstawiono także na rysunku studium w skali 1:5000 (dla obszaru miasta), które stanowi tło dla zapisów o charakterze ustaleń kierunkowych i polityki przestrzennej.

6.2.2 Stan ładu przestrzennego i jego ochrona

Charakterystykę obszaru objętego zmianą studium określono szczegółowo w części I Tekstu ujednoliconego studium (OPIS I OCENA STANU) w punkcie 1 (CHARAKTERYSTYKA OBSZARU) oraz w punkcie 4 (SZCZEGÓŁOWY OPIS STANU ZAGOSPODAROWANIA).

Miasto Borne Sulinowo charakteryzuje się zdyscyplinowanym układem przestrzennym, charakterystyczną i w miarę ujednoliconą zabudową. Miasto posiada zatem walory przestrzenne i cechuje względnie wysokim ładem przestrzennym. Dość dobry wizerunek w tym zakresie zakłóca w niewielkim stopniu stosunkowo współczesne (proradzieckie) budownictwo blokowe, zaniedbane i w znacznym stopniu zdewastowane obszary zaplecza gospodarczego, położone na obszarach peryferyjnych miasta. Zagrożeniem dla ładu przestrzennego jest pozostawianie niezagospodarowanymi i postępująca dewastacja szeregu obiektów o dużych walorach przestrzennych i architektonicznych.

Dla obszaru miasta obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany w skali 1: 10000 (aktualizacja uchwalona uchwałą nr XII/148/95 Rady Miasta i Gminy Borne Sulinowo z dnia 8 czerwca 1995 r.).

W związku z tym, że plan uległ już dezaktualizacji Rada Miejska przystąpiła do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla znacznej części (zurbanizowanej) obszaru miasta – uchwała nr XXIV/284/2005 z dnia 16 czerwca 2005 r.

6.2.3 Stan środowiska

Charakterystykę obszaru objętego zmianą studium określono szczegółowo w części I Tekstu ujednoliconego studium (OPIS I OCENA STANU) w punkcie 3 (SZCZEGÓŁOWY OPIS STANU ŚRODOWISKA), w punkcie 6 (SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I WNIOSKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ANALIZY STANU ISTNIEJĄCEGO).

Tekst ujednolicony uzupełniono o zapisy dotyczące obszarów specjalnej ochrony Natura 2000 i informacje na temat opracowania ekofizjograficznego sporządzonego na potrzeby zmiany studium.

W punkcie 3.1.3 Części I studium (OCHRONA PRZYRODY – ROŚLINNOŚĆ I ŚWIAT ZWIERZĘCY) dopisano:

p.5. obszary specjalnej ochrony „Natura 2000”

Natura 2000 jest przyjętym przez Unię Europejską systemem ochrony wybranych elementów przyrody, najważniejszych z punktu widzenia całej Europy. System ten nie ma zastępować systemów krajowych, ale je uzupełniać - dawać merytoryczne podstawy do zachowania dziedzictwa przyrodniczego w skali kontynentu. Polega on na wybraniu (według określonych kryteriów) a następnie skutecznym ochronieniu określonych obszarów. Podstawę do wybierania i chronienia obszarów zaliczanych do systemu Natura 2000 stanowią dwie istniejące wcześniej, dyrektywy europejskie (tj. akty prawne wiążące rządy państw Unii): tzw. Dyrektywa Ptasia i Dyrektywa Habitatowa.

Zgodnie z tekstem Dyrektywy Siedliskowej UE, NATURA 2000 to spójna Europejska Sieć Ekologiczna obejmująca:

- specjalne obszary ochrony (SOO) tworzone dla ochrony:- siedlisk naturalnych,- siedlisk gatunków roślin i zwierząt,
- obszary specjalnej ochrony (OSO) tworzone w ramach Dyrektywy Ptasiej dla ochrony siedlisk ptaków.

Teren Powiatu Szczecineckiego jest to obszar szczególnie ceniony przyrodniczo, w związku z czym w ramach prac Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Zespołu Realizacyjnego Natura 2000, powołanego przez Wojewodę Zachodniopomorskiego wytypowano cztery obszary proponowane do objęcia siecią „NATURA 2000” znajdujące się na obszarze powiatu. Były to:

- Typowe tereny młodoglacjalnego, morenowego krajobrazu Pojezierza Pomorskiego w Drawskim Parku Krajobrazowym;
- Jeziora Szczecineckie, obszar zwany "przyrodniczą kwintesencją Pomorza Zachodniego", ponieważ jest tu wszystko - buczyny i grądy, jeziora lobeliowe, eutroficzne i ramienicowe, torfowiska niskie, przejściowe i wysokie typu bałtyckiego;
- Dolina Parsęty i doliny jej dopływów, mozaika cennych biotopów ciągnących się od źródeł do ujścia tej rzeki;
- Doliny Piławy i Płytnicy, mozaika różnorodnych siedlisk typowych dla dolin niewielkich rzek pomorskich: łąk, mszar, torfowisk i źródlisk.

„Dorzecze Parsęty” znajduje się częściowo na terenie gminy Borne Sulinowo i obejmuje 1,8% jej powierzchni. Dorzecze Parsęty ujmuje szereg ważnych siedlisk z załącznika i Dyrektywy Siedliskowej. Łącznie zidentyfikowano ich 25, tworzących mozaikę i pokrywających ponad 50 % powierzchni obszaru. Często są to siedliska bardzo rzadkie bądź unikatowe w skali kraju i Europy. Wiele z nich jest ważnym biotopem dla cennej fauny, która podlega ochronie na podstawie konwencji międzynarodowych. Stwierdzono tu występowanie 13 gatunków z załącznika II Dyrektywy Siedliskowej.

W przypadku włączenia obszarów doliny Piławy w sieć Natura 2000, w strukturze tego programu znalazłby się znaczny obszar gminy.

W południowej i południowo – wschodniej części gminy Borne Sulinowo wyznaczony został w 2003r. obszar proponowany do włączenia w sieć obszarów Natura 2000 pod nazwą Wrzosowiska Bornego Sulinowa i Okonka. Obszar ten zajmuje powierzchnię 9 253,0 ha i obejmuje tereny dawnych poligonów wojskowych Borne Sulinowo i Okonek oraz dolinę rzeki Płytnicy i Piławy wraz z ciągiem jezior, w tym Zalewy Nadarzycie, a na jego terenie występują liczne siedliska objęte ochroną na mocy Dyrektywy siedliskowej. Przeważającym powierzchniowo siedliskiem są lasy iglaste (35%), następnie wrzosowiska (30%). Pozostały obszar zajmują w zbliżonych proporcjach lasy liściaste, zbiorowiska łąkowe i zaroślowe, terenu o różnych funkcjach antropogenicznych, a najmniejszy udział mają wody powierzchniowe śródlądowe. Należą do nich zbiorowiska roślinności trawiastej, wydmowej, torfowiska, zbiorowiska leśne przywodne oraz różnorodne ekosystemy zbiorników wodnych eutro- i dystroficznych. W siedliskach tych występują liczne okazy cennych gatunków fauny od bezkręgowców po ssaki.

Ostatecznie do czasu uchwalenia niniejszej zmiany studium ustanowiono następujące obszary specjalnej ochrony w ramach sieci Natura 2000:

- Obszar PLB320019 „Ostoja Drawska”,
- Obszar PLH32007 „Dorzecze Parsęty”.

Ponadto na terenie gminy Borne Sulinowo projektowane są obszary specjalnej ochrony siedlisk w ramach sieci Natura 2000:

- Obszar PLH320025 w ramach systemu NATURA 2000 (Dolina Piławy),
- Obszar PLH320048 w ramach systemu NATURA 2000 (Diabelskie Pustacie).
- Obszar PLH320039 w ramach systemu NATURA 2000 (Jeziora Czaplineckie).
- Obszar PLH320042 w ramach systemu NATURA 2000 (Jezioro Śniadowo).
- Obszar PLH320036 w ramach systemu NATURA 2000 (Bagno i jezioro Ciemino).

Aktualny układ przyrodniczy i przestrzenny, teren zawdzięcza specyficznej eksploatacji w okresie powojennym aż do 1993r. – Borne Sulinowo i 2002 r. – Okonek.

W chwili obecnej istotne jest podjęcie decyzji o kierunku dalszych działań w obrębie omawianego obszaru. Jego położenie wśród zwartych masywów leśnych Lasów Państwowych sugeruje tendencję do zalesienia tych terenów metodą sztuczną lub poprzez sukcesywne odnawianie drzewostanów z samosiewu. Pozostaje pytanie, czy nie podjąć działań ochronnych w celu wyizolowania tych terenów dla zachowania ich obecnych walorów, jako szczególnie cennych i powierzchniowo jednych z najrozleglejszych w Europie. Dodatkowym argumentem za podjęciem drugiego rozwiązania jest lawinowy wzrost popularności na tych terenach turystyki militarnej, jako istotnego źródła dochodów miasta i gminy.

6.2.4 Stan dziedzictwa kulturowego

Charakterystykę obszaru objętego zmianą studium określono szczegółowo w części I Tekstu ujednoliconego studium (OPIS I OCENA STANU) w punkcie 3 (SZCZEGÓŁOWY OPIS STANU ŚRODOWISKA), w punkcie 6 (SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I WNIOSKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ANALIZY STANU ISTNIEJĄCEGO).

Zmieniono zapis pkt 3.2.2 (uwarunkowania prawne) części I opisu studium:

Podstawą prawną ochrony wartości kulturowych są:

- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie , zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003 r. nr 162, poz. 1568)
- europejska konwencja o ochronie dziedzictwa archeologicznego, La Valetta dnia 16 stycznia 1992 r. (Dz.U. nr 120/96 poz. 564)
- konwencja w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturalnego i naturalnego, przyjęta w Paryżu dnia 16 listopada 1972 r. przez konferencję generalną organizacji narodów zjednoczonych dla wychowania, nauki i kultury na jej siedemnastej sesji. (Dz.U. nr 32/76 poz. 190)
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. nr 92 poz. 880 z późn. zmian.),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2001 r. nr 62, poz. 1229, z późniejszymi zmianami)
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zmian.),
- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. nr 207 poz. 2016, z późniejszymi zmianami)
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. nr 261 poz. 2603 z 2004r z późn. zmian.)
- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591)
- ustawa z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz.U. z 2000 r. nr 23, poz. 295, z późniejszymi zmianami)

Podmioty i przedmioty ochrony

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, „ochrona zabytków polega, w szczególności, na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu:

- 1) zapewnienie warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających trwale zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie;
- 2) zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków;
- 3) udaremnianie niszczenia i niewłaściwego korzystania z zabytków;
- 4) przeciwdziałanie kradzieży, zaginięciu lub nielegalnemu wywozowi zabytków za granicę;
- 5) kontrolę stanu zachowania i przeznaczenia zabytków;
- 6) uwzględnianie zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska”.

W art. 5. nałożono obowiązki ochrony na właścicieli zabytków:

„Opieka nad zabytkiem sprawowana przez jego właściciela lub posiadacza polega, w szczególności, na zapewnieniu warunków:

- 1) naukowego badania i dokumentowania zabytku;
- 2) prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku;
- 3) zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie;
- 4) korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości;
- 5) popularyzowania i upowszechniania wiedzy o zabytku oraz jego znaczeniu dla historii i kultury”.

Zgodnie z art. 6. ustawy określono przedmiot ochrony:

„1. Ochronie i opiece podlegają, bez względu na stan zachowania:

- 1) zabytki nieruchome będące, w szczególności:
 - a) krajobrazami kulturowymi,
 - b) układami urbanistycznymi, ruralistycznymi i zespołami budowlanymi,
 - c) dziełami architektury i budownictwa,
 - d) dziełami budownictwa obronnego,
 - e) obiektami techniki, a zwłaszcza kopalniami, hutami, elektrowniami i innymi zakładami przemysłowymi,
 - f) cmentarzami,
 - g) parkami, ogrodami i innymi formami zaprojektowanej zieleni,
 - h) miejscami upamiętniającymi wydarzenia historyczne bądź działalność wybitnych osobistości lub instytucji;
 (...)
- 3) zabytki archeologiczne będące, w szczególności:
 - a) pozostałościami terenowymi pradziejowego i historycznego osadnictwa,
 - b) cmentarzyskami,
 - c) kurhanami,
 - d) reliktnymi działalnościami gospodarczej, religijnej i artystycznej.

2. Ochronie mogą podlegać nazwy geograficzne, historyczne lub tradycyjne nazwy obiektu budowlanego, placu, ulicy lub jednostki osadniczej”.

Zgodnie z art. 7 „Formami ochrony zabytków są:

- 1) wpis do rejestru zabytków;
- 2) uznanie za pomnik historii;
- 3) utworzenie parku kulturowego;
- 4) ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego”.

Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (art. 21 i 22) nakłada na gminę obowiązek prowadzenia gminnej ewidencji zabytków i sporządzania gminnego programu ochrony zabytków (w związku z art. 87 w cyklu czteroletnim).

W całej treści tekstu ujednoliconego zastosowano aktualne podstawy prawne i nazwy organów.

Na potrzeby zmiany studium dokonano weryfikacji opracowania autorstwa J.Nekandy-Trepki Studium wartości kulturowych, w szczególności poszerzono listę obiektów o walorach zabytkowych postulowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków.

Praktycznie wszystkie zachowane budynki zrealizowane przed II Wojną Światową cechują się walorami zabytkowymi. Szereg z nich uległ już znacznym przekształceniom.

W punkcie 3.2.3 (CHARAKTERYSTYKA STANU I FUNKCJONOWANIA KRAJOBRAZU KULTUROWEGO) części I opisu studium zmieniono tabelę w części dotyczącej miasta Borne Sulinowo

Obiekty o wartościach zabytkowych, proponowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków

L.p	Miejscowość	Adres	Obiekt	Materiał	Data
1	Borne Sulinowo	Al. Niepodległości 3	Usługi	murowany	ok. 1938 r.
2	Borne Sulinowo	Al. Niepodległości 5	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
3	Borne Sulinowo	Al. Niepodległości 6	Urząd Miasta i Gminy – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
4	Borne Sulinowo	Al. Niepodległości 10	Usługi i dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
5	Borne Sulinowo	Al. Niepodległości 16	Ośrodek Szkoleniowy Poczty Polskiej	murowany	ok. 1938 r.
6	Borne Sulinowo	Al. Niepodległości 27	Usługi – dawniej stołówka	murowany	ok. 1938 r.
7	Borne Sulinowo	Al. Niepodległości 28	Ośrodek Szkoleniowy Poczty Polskiej	murowany	ok. 1938 r.
8	Borne Sulinowo	Al. Niepodległości 31	Usługi	murowany	ok. 1938 r.
9	Borne Sulinowo	Al. Niepodległości 32	Nadleśnictwo Borne Sulinowo	murowany	ok. 1938 r.
10	Borne Sulinowo	Al. Niepodległości 37	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
11	Borne Sulinowo	J. Brzechwy 2	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
12	Borne Sulinowo	J. Brzechwy 4	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
13	Borne Sulinowo	J. Brzechwy 6	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
14	Borne Sulinowo	J. Brzechwy 8	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
15	Borne Sulinowo	J. Brzechwy 14	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
16	Borne Sulinowo	J. Brzechwy 16	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
17	Borne Sulinowo	Chabrowa 7	Ośrodek Dydaktyczno – Wypoczynkowy Uniwersytetu Śląskiego – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
18	Borne Sulinowo	Chabrowa 9	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
19	Borne Sulinowo	F. Chopina 1 a-b	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
20	Borne Sulinowo	F. Chopina 2	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
21	Borne Sulinowo	F. Chopina 3 a-b	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
22	Borne Sulinowo	F. Chopina 5	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
23	Borne Sulinowo	F. Chopina 8	Dawniej stołówka	murowany	ok. 1938 r.
24	Borne Sulinowo	F. Chopina 10	Dawniej stołówka	murowany	ok. 1938 r.
24	Borne Sulinowo	F. Chopina 11	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
25	Borne Sulinowo	B. Chrobrego 2	Dom jednorodzinny	murowany	ok. 1938 r.
26	Borne Sulinowo	B. Chrobrego 2 a	Dom jednorodzinny	murowany	ok. 1938 r.
27	Borne Sulinowo	B. Chrobrego 13 a-b	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
28	Borne Sulinowo	B. Chrobrego 14 a-b	Dom wielorodzinny –	murowany	ok. 1938 r.

			dawniej koszary		
29	Borne Sulinowo	B. Chrobrego 15	Usługi – dawniej stołówka	murowany	ok. 1938 r.
30	Borne Sulinowo	B. Chrobrego 17 a-b	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
31	Borne Sulinowo	B. Chrobrego 18 a-b	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
32	Borne Sulinowo	B. Chrobrego 25	Szkoła podstawowa	murowany	ok. 1938 r.
33	Borne Sulinowo	B. Chrobrego 27	Usługi – dawniej stołówka	murowany	ok. 1938 r.
34	Borne Sulinowo	B. Chrobrego 29 a-b	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
35	Borne Sulinowo	B. Chrobrego 30 a-b	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
36	Borne Sulinowo	Jeziorna 1	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
37	Borne Sulinowo	Jeziorna 2	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
38	Borne Sulinowo	Jeziorna 3	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
39	Borne Sulinowo	Jeziorna 4	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
40	Borne Sulinowo	Jeziorna 6	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
41	Borne Sulinowo	Jeziorna 8	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
42	Borne Sulinowo	Jeziorna 10	Dom jednorodzinny	murowany	ok. 1938 r.
43	Borne Sulinowo	Kolejowa 1	Dom jednorodzinny, usługi	murowany	ok. 1938 r.
44	Borne Sulinowo	Kolejowa 3	Dom jednorodzinny, usługi	murowany	ok. 1938 r.
45	Borne Sulinowo	Kolejowa 5	Dom jednorodzinny	murowany	ok. 1938 r.
46	Borne Sulinowo	M. Konopnickiej 1	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
47	Borne Sulinowo	M. Konopnickiej 5	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
48	Borne Sulinowo	M. Konopnickiej 7	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
49	Borne Sulinowo	M. Konopnickiej 17	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
50	Borne Sulinowo	L. Kruczkowskiego 2	Dawniej stołówka	murowany	ok. 1938 r.
51	Borne Sulinowo	Lipowa	apteka	murowany	ok. 1880 r.
52	Borne Sulinowo	Lipowa 3 a -b	Dom jednorodzinny	murowany	ok. 1880r.
53	Borne Sulinowo	Lipowa 4 a	Dom wielorodzinny	murowany	ok. 1880 r.
54	Borne Sulinowo	Lipowa 6	Dom jednorodzinny	murowany	ok. 1880 r.
55	Borne Sulinowo	Lipowa 7	Dom jednorodzinny	murowany	ok. 1880 r.
56	Borne Sulinowo	Lipowa 8	Bank Spółdzielczy	murowany	ok. 1880 r.
57	Borne Sulinowo	Lipowa 10	Zakład energetyczny	murowany	ok. 1880 r.
58	Borne Sulinowo	Lipowa 11	Dom jednorodzinny	murowany	ok. 1880 r.
59	Borne Sulinowo	Lipowa 12	Dom jednorodzinny	murowany	ok. 1880 r.
60	Borne Sulinowo	Lipowa 14	Dom jednorodzinny	murowany	ok. 1880 r.
61	Borne Sulinowo	Lipowa 17	Dom jednorodzinny	murowany	ok. 1880 r.
62	Borne Sulinowo	A. Mickiewicza 18	Dawniej stołówka	murowany	ok. 1938 r.
63	Borne Sulinowo	Orla Białego 23	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
64	Borne Sulinowo	Orla Białego 28	Dom wielorodzinny	murowany	ok. 1938 r.
65	Borne Sulinowo	Orla Białego 30	Dom wielorodzinny	murowany	ok. 1938 r.
66	Borne Sulinowo	Parkowa 1	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
67	Borne Sulinowo	Parkowa 3	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
68	Borne Sulinowo	Parkowa 4	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
69	Borne Sulinowo	Parkowa 6	Dom Oficera- dawniej kasyno oficerskie	murowany	ok. 1938 r.
70	Borne Sulinowo	M. Reja 3	Dawniej stołówka	murowany	ok. 1938 r.
71	Borne Sulinowo	M. Reja 5	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
72	Borne Sulinowo	M. Reja 7	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
73	Borne Sulinowo	M. Reja 8	Dawniej stołówka	murowany	ok. 1938 r.
74	Borne Sulinowo	M. Reja 9	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.

75	Borne Sulinowo	M.Reja 15	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
76	Borne Sulinowo	Różana 1	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
77	Borne Sulinowo	Różana 4	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
78	Borne Sulinowo	Różana 6	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
79	Borne Sulinowo	Różana 8	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
80	Borne Sulinowo	Sosnowa 1	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
81	Borne Sulinowo	Sosnowa 3	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
82	Borne Sulinowo	Sosnowa 5	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
83	Borne Sulinowo	Sosnowa 7	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
84	Borne Sulinowo	Sosnowa 9	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
85	Borne Sulinowo	Sosnowa 11	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
86	Borne Sulinowo	Sosnowa 13	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
87	Borne Sulinowo	Sosnowa 15	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
88	Borne Sulinowo	Sosnowa 17	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
89	Borne Sulinowo	Sosnowa 19	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
90	Borne Sulinowo	Sosnowa 21	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
91	Borne Sulinowo	Słoneczna 1	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
92	Borne Sulinowo	Słoneczna 2	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
93	Borne Sulinowo	Słoneczna 3	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
94	Borne Sulinowo	Słoneczna 4	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
95	Borne Sulinowo	Słoneczna 6	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
96	Borne Sulinowo	J. Słowackiego 1	Dom wielorodzinny, Agencja PKO BP – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
97	Borne Sulinowo	J. Słowackiego 8	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
98	Borne Sulinowo	J. Słowackiego 9	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
99	Borne Sulinowo	J. Słowackiego 11-13	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
100	Borne Sulinowo	J. Słowackiego 14	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
101	Borne Sulinowo	J. Słowackiego 15 a-b	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
102	Borne Sulinowo	Spacerowa 1	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
103	Borne Sulinowo	Spacerowa 3	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
104	Borne Sulinowo	Spacerowa 5	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
105	Borne Sulinowo	Szpitalna 5	Przychodnia, dom pomocy społecznej	murowany	ok. 1938 r.
106	Borne Sulinowo	Wrzosowa 1	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
107	Borne Sulinowo	Wrzosowa 3	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
108	Borne Sulinowo	K. Wyszyńskiego 1	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
109	Borne Sulinowo	K. Wyszyńskiego 2	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
110	Borne Sulinowo	K. Wyszyńskiego 3 a-b	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
111	Borne Sulinowo	K. Wyszyńskiego 5	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.

112	Borne Sulinowo	K. Wyszyńskiego 6	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
113	Borne Sulinowo	K. Wyszyńskiego 7	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.
114	Borne Sulinowo	K. Wyszyńskiego 8	Dawniej stołówka	murowany	ok. 1938 r.
115	Borne Sulinowo	K. Wyszyńskiego 10	Dawniej stołówka	murowany	ok. 1938 r.
116	Borne Sulinowo	K. Wyszyńskiego 12	Dawniej stołówka	murowany	ok. 1938 r.
117	Borne Sulinowo	Zielona 10	Dom wielorodzinny – dawniej koszary	murowany	ok. 1938 r.

Zweryfikowano także strefy ochrony konserwatorskiej dla miasta Borne Sulinowo.

Zaproponowano objęcie strefą „B” ochrony konserwatorskiej większości zurbanizowanej części miasta charakteryzującej się zdyscyplinowanym układem urbanistycznym, obejmującą w większości zabudowę o walorach zabytkowych.

Zaproponowano objęcie strefą „K” ochrony krajobrazu park miejski nad jez. Pile.

Granice tej strefy zostały odniesione do istniejącego stanu zieleni miejskiej. Ponieważ planowane jest zagospodarowanie części tych terenów także na inne cele, granice te należy sprecyzować (zmienić) na etapie sporządzania planu miejscowego.

Strefy ochrony konserwatorskiej oraz objekty o walorach zabytkowych oznaczono na rysunku studium w skali 1: 5000.

6.2.5 Warunki życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia

Charakterystykę warunków życia mieszkańców określono szczegółowo w części I Tekstu ujednoczonego studium (OPIS I OCENA STANU) w punkcie 2 (UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO-GOSPODARCZE).

W całości powyższego tekstu dodano uaktualnione dostępne dane.

Obszar miasta cechuje się znakomitymi warunkami środowiskowymi (klimat, czyste powietrze, krajobraz). Zawdzięcza to w głównej mierze brakowi znaczących obiektów produkcyjnych. Nowe inwestycje produkcyjne są jednak ze wszech miar pożądane na terenie gminy ze względu na rynek pracy. W polityce przestrzennej gminy mając na uwadze główne kierunki rozwoju (w tym potencjalnych funkcji uzdrowiskowych) należy rozważnie lokalizować nowe inwestycje produkcyjne.

Na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy wprowadzić zapisy ograniczające negatywny wpływ inwestycji na warunki życia mieszkańców gminy, na etapie realizacji inwestycji należy przeprowadzić rzetelne postępowanie w sprawie jej oddziaływania na środowisko, w szczególności sporządzać raporty oddziaływania na środowisko (na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. – W sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko - Dz. U. Nr 257, poz. 2573).

Zabudowę i zagospodarowanie terenu realizować zgodnie z przepisami odrębnymi: sanitarnymi, o ochronie powietrza, o ochronie przeciwpożarowej i prawa budowlanego.

6.2.6 Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

W pkt. 13.8 (OBRONNOŚĆ I OCHRONA LUDNOŚCI) części II opisu studium dodano tekst :

Na terenie miasta brak jest zakładów i obiektów, dla których występuje ryzyko wystąpienia awarii (z wyjątkiem stacji paliw). Nie przewiduje się lokalizacji zakładów zagrożonych wystąpieniem poważnych awarii. Brak obecnie informacji o szczegółowym charakterze nowych inwestycji, które mogą zostać zrealizowane na obszarze miasta, w związku z czym nie jest możliwe określenie wielkości ryzyka wystąpienia awarii i zaklasyfikowanie inwestycji do grupy dużego lub zwiększonego ryzyka. Można jedynie postulować rozwiązania lub wytyczne zmierzające do ograniczenia ogólnego poziomu ryzyka wystąpienia awarii. Z uwagi na planowane kierunki rozwoju zakazuje się lokalizacji zakładów zagrożonych wystąpieniem poważnych awarii. Inne wytyczne sprowadzają się do następujących wskazówek:

- zastosowanie możliwie nowoczesnych technologii produkcji (energooszczędnych, bezpiecznych dla środowiska),
- zastosowanie nowoczesnych rozwiązań zapobiegających degradacji środowiska (składowanie i segregacja odpadów, utylizacja, redukcja emisji zanieczyszczeń),
- użycie wysokiej jakości materiałów zarówno w trakcie budowy jak i eksploatacji,
- zastosowanie nowoczesnych rozwiązań komunikacyjnych (logistycznych),
- prowadzenie monitoringu stanu technicznego infrastruktury.

Zależnie od rodzaju inwestycji konieczne będzie sporządzenie raportu bezpieczeństwa, planu operacyjno - ratowniczy (wewnętrzny i zewnętrzny) czy programu zapobiegania awariom. W opracowaniach tych powinny być zawarte dane o ilości i rodzajach substancji niebezpiecznych posiadanych przez zakłady, procedury zapobiegania awariom i dane potwierdzające wdrożenie systemu bezpieczeństwa, a także scenariusze postępowania w przypadku wystąpienia sytuacji awaryjnych.

Teren gminy należy włączyć w system wykrywania i alarmowania oraz system wczesnego ostrzeżenia o zagrożeniach.

6.2.7 Potrzeby i możliwości rozwoju

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. – O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi być zgodne z ustaleniami i podporządkowane polityce przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Burmistrz Miasta i Gminy Borne Sulinowo po przeanalizowaniu uwarunkowań przestrzennych, sytuacji społeczno – gospodarczej miasta, oraz w związku dezaktualizacją zarówno miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jak i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wskazał do zmiany opracowania planistyczne dotyczące w pierwszej kolejności obszaru w granicach administracyjnych miasta.

Dnia 28 kwietnia 2005 r. Rada Miejska w Bornem Sulinowie podjęła uchwałę Nr XXIII/278/2005 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo.

6.2.8 Stan prawny gruntu

Struktura własnościowa obszaru objętego zmianą Studium jest zróżnicowana. Grunty znajdują się we władaniu gminy Borne Sulinowo, Skarbu Państwa oraz podmiotów prywatnych. Znacząca część obszaru miasta należy do Skarbu Państwa i jest w użytkowaniu Lasów Państwowych, na obszarach tych prowadzi się gospodarkę leśną. Własność gminy stanowią głównie tereny publiczne: drogi i ulice dojazdowe i lokalne a także część ulic wewnętrznych. Ponadto własnością gminy są parki i cmentarze i niestety stosunkowo niewielki obszar przewidziany do zainwestowania.

6.2.9 Występowanie obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na terenie miasta występują obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. – O ochronie przyrody (dz. U. Nr 92, poz. 880, z późniejszymi zmianami). Szczegółową charakterystykę określono w części I Tekstu ujednoczonego studium (OPIS I OCENA STANU) w punkcie 3 (SZCZEGÓŁOWY OPIS STANU ŚRODOWISKA), w punkcie 6 (SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I WNIOSKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ANALIZY STANU ISTNIEJĄCEGO).

6.2.10 Występowanie naturalnych zagrożeń geologicznych, udokumentowanych złóż kopalin i zasobów wód podziemnych

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują naturalne zagrożenia geologiczne, nie jest to również teren, na którym zostały udokumentowane złoża kopalin.

W trakcie sporządzania zmiany studium podjęto prace przygotowawcze do wykonania otworu wiertniczego i badań geologicznych, które mogą udokumentować występowanie kopalin.

Na obszarze miasta nie są zlokalizowane w granicach obszarów najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO) lub obszarów wysokiej ochrony wód podziemnych (OWO).

6.2.11 Tereny górnicze

Na obszarze objętym zmianą Studium nie zlokalizowano terenu górniczego. Sytuacja ta może się zmienić w wyniku podjęcia prac geologicznych – odwiertu w poszukiwaniu solanki na potrzeby planowanego uzdrowiska.

6.2.12 Stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej

Charakterystykę systemu komunikacji i infrastruktury na obszarze miasta określono szczegółowo w części I Tekstu ujednoczonego studium (OPIS I OCENA STANU) w punkcie 4.3 (SZCZEGÓŁOWY OPIS STANU ZAGOSPODAROWANIA KOMUNIKACJA), w punkcie 4.4 (WYPOSAŻENIE W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ).

6.3 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenu określono w pkt. 13.4 Rozwój funkcji Części II Ujednoczonego tekstu studium.

W punkcie tym dodano poniższe teksty.

Dla miasta Borne Sulinowo na rysunku studium w skali 1: 5000 określono symbolami graficznymi i oznaczeniami literowymi obszary rozwojowe i funkcje dominujące określające w myśl artykułu 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów:

Obszary rozwoju:

- obszar rozwoju funkcji mieszkalno-turystycznych, wypoczynku i rekreacji
- obszar rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowej (centrotwórczej)
- obszar rozwoju funkcji mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi
- obszar rozwoju funkcji usługowo-produkcyjnej
- obszar realizacji polityki ochrony zasobów środowiska, krajobrazu i gospodarki leśnej

W kierunkach rozwoju określono ponadto teren poligonu straży pożarnej i wybrane tereny o różnych funkcjach zlokalizowane poza określonymi wyżej obszarami.

Wiodące przeznaczenie terenów.

Na rysunku określono symbolami dominujące funkcje dla poszczególnych terenów, przy czym odniesiono je głównie do obszarów rozwojowych określonych wyżej.

Studium nie rozstrzyga jednoznacznie o przeznaczeniu, wskazuje raczej na przyszły charakter poszczególnych terenów jako zestawienie różnych komplementarnych funkcji. Wskazane na rysunku obszary oznaczone symbolami U,P, czyli o wiodącym przeznaczeniu usługi, produkcja, składowanie, na których mogą być dopuszczone różnego rodzaju usługi, w tym turystyki, nauki, edukacji, kultury i inne. Należy dopuścić także w ograniczonym zakresie także funkcje mieszkaniową związaną w szczególności z usługami turystyki i lokale mieszkalne dla właścicieli innych funkcji usługowych lub produkcyjnych. W związku z powyższym funkcje produkcyjne i składowe winny mieć nieuciążliwy charakter.

Szczegółowe przeznaczenie poszczególnych terenów, w tym ich linie rozgraniczające zostanie określone na etapie sporządzania planu miejscowego.

Przy określaniu przeznaczenia i linii rozgraniczających terenów należy oczywiście uwzględnić istniejące użytkowanie terenu, podziały geodezyjne, uwarunkowania fizjograficzne i własnościowe.

Na rysunku określono następujące symbole charakteryzujące wiodące przeznaczenie terenów.

MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Mt – tereny zabudowy mieszkalno-turystycznej

U- tereny zabudowy usługowej

Ua – tereny usług administracji

Uu – tereny usług uzdrowiskowych

Uz – tereny usług zdrowia

US – tereny sportu i rekreacji

Uo – tereny usług oświaty

Ukr – tereny usług kultu religijnego

P – tereny produkcji i składowania

ZC – tereny cmentarzy

ZP – tereny zieleni parkowej

RL – tereny obsługi gospodarki leśnej

KI – teren lotniska/lądowiska sportowego

Kg tereny garaży

Kp – tereny parkingów

Tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej

E – elektroenergetyka (rozdzielnia sieciowa)

K – kanalizacja (oczyszczalnia ścieków, przepompownia)

W – wodociągi (ujęcie wody)

C – ciepłownictwo (kotłownia)

O – odpady (składowisko)

KDz – tereny dróg/ulic publicznych zbiorczych

KDI – tereny ulic publicznych lokalnych

Symbolem oznaczono lokalizację stajni przy obiektach turystycznych służące rehabilitacji (hippoterapii).

W niniejszej edycji studium rozważano możliwości rozwoju dla miasta Borne Sulinowo funkcji uzdrowiskowych. Funkcja ta mogłaby być oparta o dotychczasowe walory przyrodniczo- krajobrazowe, klimatyczne i zainwestowanie miejskie (w tym infrastrukturę techniczną i społeczną). Gmina podjęła już wysiłki w kierunku rozszerzenia walorów dla potencjalnych funkcji uzdrowiskowych. Podjęto czynności poszukiwawcze (projekt odwiertu w poszukiwaniu solanki) w obszarze parku miejskiego (potencjalnie parku zdrojowego). Obecnie trwają przygotowania formalne i organizacyjne realizacji przedsięwzięcia. Kluczowym zagadnieniem jest znalezienie środków na sfinansowanie odwiertu. Ewentualna realizacja uzdrowiska będzie wymagała znacznego wysiłku władz gminy, a także zaangażowania się instytucji i inwestorów zewnętrznych. Niezależnie od realizacji tak ambitnego przedsięwzięcia celowym jest rozwijanie nadal różnych form usług rehabilitacyjno-medycznych. Pożądanym jest także rozwijanie współpracy z ośrodkami naukowymi (uczelniami wyższymi), w kierunku tworzenia ośrodków badawczo-rozwojowych, konferencyjno-szkoleniowych, domów pracy twórczej, ośrodków wypoczynkowych itp.

Funkcja uzdrowiskowa – to potencjalna funkcja rozwojowa dla miasta, która może mieć istotne znaczenie dla zmiany sytuacji społeczno-ekonomicznej gminy jak i wizerunku miasta. Obecnie występuje duży popyt na usługi realizowane przez uzdrowiska. Uzdrowiska (także te niedalekie Połczyn Zdrój, Kołobrzeg) działają w dużej mierze na zasadach komercyjnych, obsługując kuracjuszy zagranicznych. W momencie sporządzania niniejszej zmiany studium brak jest jeszcze wystarczających

podstaw do proponowania jako wiodącej funkcji dla miasta - uzdrowiska. Do czasu rozstrzygnięcia o lokalizacji uzdrowiska na terenie miasta należy rozwijać usługi rehabilitacyjno-medyczne. Funkcje te i docelowa funkcja uzdrowiskowa miasta winny być realizowane w północnej jego części, powyżej ulic Niepodległości i Chrobrego do brzegu jeziora Pile. Park miejski mógłby stać się docelowo parkiem zdrojowym.

W sferze aktywności gospodarczej gmina będzie zmierzała do rozwoju różnego rodzaju usług (w szczególności ponadlokalnych), zaś w mniejszym stopniu funkcji produkcyjnych. Działalność produkcyjna winna być ograniczona do nieuciążliwej (zgodnie z przepisami prawa ochrony środowiska)

Dla obszaru miasta określono jedynie ogólne wytyczne w zakresie parametrów dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

Określenie standardów wykorzystania przestrzeni i zagospodarowania przestrzennego służy zapewnieniu wysokiej jakości życia mieszkańców miasta, ochronie interesów publicznych oraz racjonalnej gospodarce finansowej Gminy. Standardy winny być elementem koordynującym (także kontrolnym) w bieżącej gospodarce przestrzennej, sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, programów branżowych, a także decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawanych bez planu. Sprecyzowanie standardów (parametrów „brzegowych” warunków zabudowy i zagospodarowania terenu) winno być każdorazowo określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem określonych w studium uwarunkowań oraz rozpoznaniem pozostałych uwarunkowań planowanych przedsięwzięć (zagospodarowania).

W zagospodarowaniu przestrzeni miasta należy dążyć do maksymalizacji efektów wynikających z prawidłowej lokalizacji poszczególnych funkcji, z uwagi na:

- wykorzystanie istniejącego już zagospodarowania w szczególności istniejącej struktury przestrzennej, wartościowej substancji budowlanej, urządzenia terenu i wyposażenia go w infrastrukturę techniczną
- położenie względem układu komunikacyjnego
- położenie w atrakcyjnym krajobrazie i zdrowym środowisku
- dostępność infrastruktury technicznej
- wzajemne niekonfliktowe położenie funkcji mieszkaniowej i funkcji działalności gospodarczej
- wzajemnie dopełniające się położenie funkcji mieszkaniowej i usług
- możliwości lokalizacji przedsięwzięć gospodarczych aktywizujących gospodarkę gminy, dających nowe miejsca pracy i przynoszące (w sposób pośredni) większe dochody gminie
- wykorzystanie zasobów środowiska przyrodniczego dla celów rekreacji i wypoczynku mieszkańców gminy i ponadto środowiska kulturowego dla celów turystyki (cel gospodarczy).

Miasto jest zagospodarowane w bardzo zróżnicowanych i różnorodnych formach przejawiających się lokalnie różnymi parametrami zagospodarowania.

Mimo, że nie określono w niniejszym opracowaniu precyzyjnych parametrów dotyczących intensywności zabudowy, tym niemniej można stwierdzić, że tereny zabudowane miasta cechuje się właściwą (pożądaną) intensywnością zabudowy.

Rozwój funkcji mieszkalno-turystycznych, wypoczynku i rekreacji przewidziano także na dotychczasowych terenach zieleni parkowej i leśnej. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określi dyspozycję przestrzenną dla poszczególnych funkcji. W zagospodarowaniu tych terenów szczególny nacisk należy położyć na obiekty turystyczne ogólnodostępne, zagospodarowanie obiektami i urządzeniami turystycznymi i rekreacyjnymi. Należy też zwrócić szczególną uwagę na zapewnienie wysokostandardowych przestrzeni publicznych typu amfiteatr, reprezentacyjne ciągi/bulwary, urządzenia obsługujące turystykę i rekreacje wodną (w tym przystanie, plaże itp.).

Część terenu może być też przeznaczona pod zabudowę mieszkalno-pensjonatową. Wydzielane działki winny być odpowiednio duże min. 1500 m² i powinny być zagospodarowane z dużym udziałem zieleni, w szczególności z pozostawieniem w maksymalnym stopniu zadrzewień o charakterze leśnym.

Poprawa standardów funkcjonalnych nastąpi poprzez rozwój funkcji usługowych oraz rozwój funkcji „wolnego czasu”.

Szczególnie istotne są standardy zamieszkiwania i zagospodarowania, które można przełożyć na parametry działek i parametry zabudowy.

Podziały nieruchomości na terenie miasta już zasadniczo zostały dokonane i dostosowane do istniejącej zabudowy. Należy ograniczać dalszą parcelację terenów mieszkaniowych, zwłaszcza tych śródmiejskich. Tereny usług i działalności gospodarczej mogą być zagospodarowane i wydzielane wg potrzeb.

W punkcie 13.3 Kształtowanie pożądanej struktury przestrzennej dodano następujący zapis:

GLÓWNE ELEMENTY MODYFIKUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ MIASTA WSKAZANE W ZMIANIE NINIEJSZEGO STUDIUM:

- lokalizacja funkcji mieszkalno-turystycznych, wypoczynku i rekreacji z parkiem w północnej części miasta wzdłuż brzegu jeziora Pile,
- lokalizacja głównej przestrzeni publicznej – rynku pomiędzy ulicami Chrobrego i Al. Niepodległości,
- lokalizacja poligonu strażackiego w zachodniej części miasta
- lokalizacja lotniska/lądowiska sportowo- turystycznego w części południowej miasta w oparciu o istniejący pas startowy,
- lokalizacja parkingów strategicznych przy wlotach do miasta i realizacja przy nich „rogatek miejskich” (miejsce obsługi podróżnych, punktów informacyjnych itp.), nawiązujących do dawnych bram wjazdowych zamkniętego miasta wojskowego,
- lokalizacja targowiska miejskiego, docelowo hali targowej w rejonie ulic Kruczkowskiego i Orła Białego,
- rozwój terenów sportu i rekreacji w oparciu o bazę CKiE.
- potencjalnie lokalizacja uzdrowiska z parkiem zdrojowym w północnej części miasta wzdłuż brzegu jeziora Pile.

6.4 Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego, jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk określono w Części II ujednoliconego tekstu studium pkt. 13.1 (KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO).

W punkcie tym dopisano ponadto:

Ustanowione obszary specjalnej ochrony w ramach sieci Natura 2000:

- Obszar PLB320019 „Ostoja Drawska”,
- Obszar PLH32007 „Dorzecze Parsęty”,

Projektowane obszary specjalnej ochrony w ramach sieci Natura 2000:

- Obszar PLH320048 w ramach systemu NATURA 2000 (Dolina Piławy),
- Obszar PLH320048 w ramach systemu NATURA 2000 (Diabelskie Pustacie).
- Obszar PLH320039 w ramach systemu NATURA 2000 (Jeziora Czaplineckie).
- Obszar PLH320042 w ramach systemu NATURA 2000 (Jezioro Śniadowo).
- Obszar PLH320036 w ramach systemu NATURA 2000 (Bagno i jezioro Ciemino).

W przypadku uzyskania przez miasto statusu uzdrowiska, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz.U. 2005 Nr 167, poz. 1391), koniecznym będzie określenie stref

ochrony uzdrowiskowej „A”, „B” i „C” i uwzględnienie ich w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

6.5 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury określono w Części II ujednoliconego tekstu studium pkt. 13.2 (OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH NA TERENIE GMINY).

W punkcie tym dopisano ponadto:

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy objąć ochroną obiekty o walorach zabytkowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków (do czasu jej opracowania należy uwzględnić obiekty wymienione w cz.I pkt. 3.2.3 str 79-97.

6.6 Kierunki rozwoju systemu komunikacji i infrastruktury technicznej

6.6.1 Komunikacja

Kierunki rozwoju komunikacji określono w Części II studium w pkt. 13.5 (ROZWÓJ KOMUNIKACJI).

W punkcie tym dopisano:

W niniejszym opracowaniu odstępiono od idei realizacji południowej obwodnicy miasta. Rozwiązanie to przy stosunkowo niewielkim natężeniu ruchu kołowego i przy konieczności stosunkowo dużej ingerencji w środowisko przyrodnicze (prowadzenie jej przez tereny leśne) nie jest potrzebne i korzystne dla rozwoju gminy. Proponuje się uzupełnienie układu komunikacyjnego wzdłuż terenów usługowo-produkcyjnych po zachodniej stronie miasta.

Proponuje się utrwalić i rozwinąć funkcję lotniska/ładowiska sportowo turystycznego w południowej części miasta. W mieście Borne Sulinowo postuluje się wyznaczenie ładowiska dla helikopterów sanitarnych i służb ratowniczych.

Planuje się uruchomienie komunikacji promowej pomiędzy Bornem Sulinowem a Dąbrowicą, głównymi ośrodkami turystycznymi nad jez. Pile.

6.6.2 Infrastruktura techniczna

Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej określono w Części II studium w pkt. 13.6 (ROZWÓJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ)

W punkcie 13.6.2 Odprowadzenie ścieków dopisano:

Gmina Borne Sulinowo w ramach Związku Miast i Gmin Dorzecza Parsęty przystąpiła do realizacji projektu realizowanego w ramach Funduszu Spójności pn. „Zintegrowana gospodarka wodno-ściekowa w dorzeczu Parsęty”. Gospodarkę wodno-ściekową objęło w ramach powiatu szczecineckiego Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Szczecinku. Dla gminy Borne Sulinowo przewidziano modernizację oczyszczalni ścieków i zmianę sposobu odprowadzenia oczyszczonych ścieków. Zamiast odprowadzenie ich bezpośrednio do zatoki jez. Pile, ścieki odprowadzone zostaną do Sowiej Strugi i gruntu w oddaleniu od jeziora.

W punkcie 13.6.4 Zaopatrzenie w gaz dopisano:

Zgodnie z Koncepcją Programową Gazyfikacji Biura Studiów, wykonana przez Wielkopolskie Okręgowe Zakłady Gazownictwa - Dział Rozwoju i Postępu Technicznego w Poznaniu, opracowana w kwietniu 1994 r., całe Miasto i Gmina Borne Sulinowo zostanie objęte gazyfikacją. W koncepcji tej planowano dwie stacje redukcyjno-pomiarowe I stopnia (redukcja gazu z wysokiego ciśnienia na średnie). Lokalizacje stacji redukcyjnych przewidziano w rejonie wsi Krągi i Silnowo. Zasilanie tych stacji miało odbyć się gazociągiem wysokiego ciśnienia o średnicy 150 mm z gazociągu tranzytowego w/c.

Koncepcja ta w ostatnim czasie uległa weryfikacji. Obecnie zaopatrzenie gminy w gaz planowane jest z gazociągu średniego ciśnienia o średnicy PE 180 mm o długości około 16 km, ze stacji redukcyjno – pomiarowej I stopnia w miejscowości Sitno (gmina Szczecinek). W pierwszej kolejności przewiduje się zasilenie w gaz kotłowni rejonowej, następnie podmiotów przemysłowych i usługowych. Planuje się zgazyfikowanie całego miasta w celu umożliwienia przyłączenia się do sieci gazowej wszystkim jego mieszkańcom. Sieć gazowa powinna być realizowana jako średniociśnieniowa z redukcją ciśnienia na obiektach. Średnice sieci powinny być dostosowane do zwiększonego zapotrzebowania na ogrzewanie oraz potrzeb technologicznych przemysłu i usług.

6.7 Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na obszarze miasta objętym zmianą studium zlokalizowanych jest szereg inwestycji celu publicznego, które mogą być rozbudowane.

Na całym obszarze miasta dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego, w szczególności polegające na:

- utrzymaniu i modernizacji dróg i ulic publicznych,
- budowy nowej ulicy lokalnej po zachodniej stronie miasta obsługującej tereny usługowo-produkcyjne,
- utrzymanie i budowa ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
- utrzymanie i modernizacja sieci infrastruktury technicznej w szczególności wodociągów i kanalizacji,
- modernizacja oczyszczalni ścieków i realizacja nowego sposobu odprowadzenia oczyszczonych ścieków,
- utrzymanie i rozbudowa gminnych terenów zieleni i terenów sportu i rekreacji,
- lokalizacja lotniska/lądowiska sportowo turystycznego w oparciu o istniejący pas,
- realizacja obiektów administracji publicznej i infrastruktury społecznej.

6.8 Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego

Na terenie objętym zmianą Studium Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego przewiduje rozmieszczenie następujących inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

- 1) realizacja międzynarodowej trasy rowerowej – „tysiąca Jezior”,
- 2) modernizacja lotniska bliskiego zasięgu (lokalizacja alternatywna dla lotniska w Wilczych Laskach);
- 3) budowa gazociągu wysokiego ciśnienia Szczecinek –Borne Sulinowo ze stacją redukcyjno-pomiarową w Bornym Sulinowie.

6.9 Opracowania planów miejscowych

Obszar objęty zmianą Studium nie wymaga obecnie obowiązkowego opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na wymogi przepisów odrębnych. W przypadku

lokalizacji funkcji uzdrowiskowych i uzyskaniu statusu uzdrowiska, niezbędnym będzie opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz.U. 2005 Nr 167, poz. 1391).

Gmina zamierza opracować miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zurbanizowanego i terenów rozwojowych zgodnie z uchwałą nr XXIV/284/2005 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 16 czerwca 2005 r.

W przypadku realizacji funkcji uzdrowiskowych miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zostanie opracowany ponadto dla nadjeziornych terenów po zachodniej stronie miasta.

Granice obszarów dla, których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego określono na rysunku studium w skali 1: 5000.

Wielkopowierzchniowe obiekty handlowe mogą być lokalizowane w ramach obszarów rozwoju funkcji usługowo-produkcyjnej na zasadach określonych przez przepisy odrębne.

6.10 Zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Na terenie miasta Borne Sulinowo objętego zmianą Studium nie prowadzi się obecnie gospodarki rolnej (upraw polowych, użytków zielonych i hodowli zwierząt).

Na znacznej części obszaru miasta prowadzona jest gospodarka leśna, zarówno ta związana z pozyskiwaniem drewna jak i ochroną zasobów przyrodniczych. Na terenach leśnych należy zakazać zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem tej związanej z gospodarką leśną lokalizowaną zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

6.11 Ochrona przed powodzią i osuwaniem się mas ziemnych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują naturalne zagrożenia geologiczne związane z osuwaniem mas ziemnych. Obszar nie stanowi terenu zalewowego i chronionego przed zalewem.

6.12 Ochrona złóż kopalin

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obecnie udokumentowane złoża kopalin. W związku z powyższym obszar nie wymaga ustanowienia wymogów dotyczących ochrony złóż kopalin.

6.13 Ochrona pomników zagłady

Na terenie objętym zmianą Studium ani też w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się pomniki zagłady. W związku z powyższym obszar nie wymaga ustanowienia stref ochronnych lub wprowadzenia ograniczeń prowadzenia działalności zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. – O ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późniejszymi zmianami).

6.14 Rehabilitacja, przekształcenia lub rekultywacja obszarów objętych zmianą Studium

Na obszarze miasta stanowiącym tereny powojenne (garnizonowe i poligonowe) dokonano już niezbędnych rekultywacji terenów zdegradowanych i przekształconych.

Rehabilitacji wymagają natomiast obszary zaplecza bazy wojskowej przewidzianych obecnie dla rozwoju funkcji usługowych i produkcyjnych. Zagospodarowanie tych terenów uległo znacznej

dewastacji, zniszczeniu i niekorzystnie oddziałuje na wizerunek miasta. Niezbędne jest więc podjęcie działań zarówno przez inwestorów jak i władze miasta. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy określić szczegółowe zasady zagospodarowania tych terenów.

Na rysunku studium w skali 1: 5000 określono granice obszarów wymagających rehabilitacji.

6.15 Ochrona granic terenów zamkniętych

Na obszarze objętym zmianą Studium nie są zlokalizowane tereny zamknięte. Nie wymaga również ustanowienia lub ochrony granic terenów zamkniętych.

CZĘŚĆ IV ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BORNE SULINOWO DLA OBSZARU OBREMBÓW GEODEZYJNYCH JELONEK, JUCHOWO, KIELPINO, PIŁAWA, SILNOWO - OPIS ZMIANY.

1. Cel opracowania

Procedurę niniejszej zmiany Studium zainicjowała uchwała Nr XVII/197/2008 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 19 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo.

Celem zmiany Studium jest stworzenie podstaw formalno – prawnych do prowadzenia racjonalnej polityki przestrzennej oraz opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących obszary których granice stanowią tereny objęte zmianą studium.

Opis zmiany Studium sporządzono w celu ucytelnienia charakteru wprowadzonej zmiany oraz całościowego jej rozpatrzenia w zakresie określonym ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z póź. zm.).

2. Podstawy prawne opracowania zmiany studium

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z póź. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. nr 118, poz. 1233),
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z póź. zm.),
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z póź. zm.),
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z póź. zm.),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 185 poz. 1243 z póź. zm.),
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z póź. z póź. zm.),
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z póź. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 (Dz.U. z 2004 r. Nr 229, poz. 2313 z póź. zm.),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (t.j. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z póź. zm.),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220),

- Ustawa 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 (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z póź. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz.U. Nr 25, poz. 133),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397),
- Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947 z póź. zm.),
- Ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675),
- Ustawa z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z póź. zm.).

3. Materiały wejściowe

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Borne Sulinowo opracowane na podstawie uchwały Nr IX/152/99 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 14 lipca 1999 r., zmienione uchwałą nr XIV/145/2007 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 6 grudnia 2007 r. ,
- uchwała Nr XVII/197/2008 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 19 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo,
- Strategia rozwoju Miasta i Gminy Borne Sulinowo na lata 2004 – 2019. Borne Sulinowo, kwiecień 2004,
- inwentaryzacja terenu objętego zmianą Studium,
- wnioski instytucji i organów zgodnie z art. 11 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego. Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego. Szczecin, czerwiec 2002,
- Program Ochrony Środowiska Województwa Zachodniopomorskiego. Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego. Szczecin, październik 2002,
- Plan gospodarki odpadami w województwie zachodniopomorskim. Szczecin, czerwiec 2003,
- Strategia rozwoju województwa zachodniopomorskiego do roku 2020. Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego. Szczecin, grudzień 2005,
- Strategia rozwoju sektora transportu województwa zachodniopomorskiego do roku 2015. Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego. Szczecin, sierpień 2002,
- Strategia rolnictwa i rozwoju obszarów wiejskich województwa zachodniopomorskiego w latach 2002 – 2015. Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego. Koszalin, 2002.
- Plan Ochrony Środowiska dla Miasta i Gminy Borne Sulinowo,
- Plan Gospodarki odpadami gminy Borne Sulinowo,
- Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Borne Sulinowo,
- Waloryzacja przyrodnicza Gminy Borne Sulinowo, Szczecin 2002.

4. Zakres zmiany

Zgodnie z § 8 ust 1, 2, 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. nr 118, poz. 1233) oraz w wyniku zmian zachodzących w strukturze przestrzennej, gmina Borne Sulinowo, stanęła przed koniecznością opracowania zmiany Studium dla obszaru w granicach następujących obrębów:

- Jelonek,

- Juchowo,
- Kiełpino,
- Piława,
- Silnowo.

Zakres zmiany polega na uzupełnieniu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo o ustalenia dla poszczególnych obrębów ujętych w uchwale o przystąpieniu do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo (uchwała Nr XVII/197/2008 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 19 marca 2008 r.) i wprowadzeniu ich do ujednoliconego tekstu i rysunku Studium.

5. Forma opracowania zmiany studium

Opracowanie składa się z dwóch części:

- 1) Część informacyjna (niniejsze opracowanie) – część tekstowa dostosowana do problematyki związanej ze zmianą Studium zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z póź. zm.) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. nr 118, poz. 1233).

Obszar objęty zmianą studium przedstawiony został na załącznikach graficznych opracowanych na mapie topograficznej w skali 1: 10 000.

W części tekstowej opisu zmiany studium, obszar objęty zmianą, jest scharakteryzowany pod kątem zagadnień wynikających z zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz stosownie do układu tekstu części opisowej zmienianego studium.

- 2) Część uchwalana:
 - a) jednolity tekst Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo stanowiący załącznik nr 1 do uchwały w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo,
 - b) jednolity rysunek studium opracowany w oparciu o planszę pt. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo – Uwarunkowania opracowany w skali 1: 25 000 stanowiący załącznik nr 2 do uchwały,
 - c) jednolity rysunek studium opracowany w oparciu o planszę pt. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo – Kierunki opracowany w skali 1: 25 000 stanowiący załącznik nr 3 do uchwały,
 - d) rysunki studium w skali 1: 10 000 „Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo” z numeracją i oznaczeniem terenów objętych zmianą obrębów Piława, Silnowo, Kiełpino, Juchowo, Jelonek stanowiące załączniki nr 3A, 3B, 3C, 3D, 3E do uchwały,
 - e) rysunek w skali 1:5 000 „Miasto Borne Sulinowo – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - zmiana” stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

6. Jednolity tekst studium uzupełnia się o następujące zapisy:

- 6.1. W części I – „WSTĘP” wprowadzono zapis:

Zmianą objęto zapisy studium dotyczące obszaru następujących obrębów: Jelonek, Juchowo, Kiełpino, Piława, Silnowo.

Projekt zmiany studium przygotowano zgodnie z wymogami art. 9, 10, 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z póź. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. W sprawie zakresu projektu

studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U.2004 nr 92, poz. 880).

Zgodnie z wymogami cytowanego wyżej rozporządzenia niniejszy tekst jest tekstem ujednoliconym. W części opisowej studium zmieniane zapisy określono tekstem koloru niebieskiego podkreślonym i kursywą. Tekst zmieniony w 2007 r. pozostawiono pogrubionym, podkreślonym i pochylonym w kolorze czarnym. Rysunki studium w skali 1: 25 000 dla całego obszaru gminy zaktualizowano w zakresie uwarunkowań i oznaczono na rysunku określającym kierunki granice obszarów objętych zmianą. Rysunki w skali 1: 5000 dla poszczególnych miejscowości zostały zastąpione nowymi odpowiednio dla obrębów opracowanymi w skali 1: 10 000.

W punkcie 01. Podstawy formalno-prawne opracowania dopisano:

Prace nad zmianą studium prowadzone były w oparciu o uchwałę Nr XVIII/197/2008 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 19 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie umowy z dnia 12.03.2009 r. zawartej przez Burmistrza Bornego Sulinowa z Biurem „INTEGRA” Sp. z o.o.

W ujednoliconym tekście studium dodano Część IV Pt. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo dla obszarów następujących obrębów: Jelonek, Juchowo, Kiełpino, Piława, Silnowo.

6.2 Uwarunkowania obszarów objętych zmianą studium

6.2.1 Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowania terenu

Charakterystykę obszarów objętych zmianą studium tj. obszarów obrębów ewidencyjnych Jelonek, Juchowo, Kiełpino, Piława, Silnowo określono szczegółowo w części I Tekstu ujednoliconego studium (OPIS I OCENA STANU) w punkcie 1 (CHARAKTERYSTYKA OBSZARU) oraz w punkcie 4 (SZCZEGÓŁOWY OPIS STANU ZAGOSPODAROWANIA).

Obszary objęte zmianą studium to obręby geodezyjne Jelonek, Juchowo, Kiełpino, Piława, Silnowo znajdujące się według dotychczasowej systematyki studium w pasie środkowym i północnym gminy. Jednostki te cechują się zróżnicowanym krajobrazem rolniczym i leśnym z wykształconymi historycznie jednostkami osadniczymi wraz z przysiółkami i zabudową rozproszoną typu kolonia. Wsie Juchowo, Kiełpino i Silnowo mają najdłuższy historyczny rodowód i są stosunkowo najbardziej rozwinięte przestrzennie, zurbanizowane i zaludnione. Mają wyraźnie wykształcone struktury przestrzenne i wielofunkcyjną zabudowę. Dominuje oczywiście zabudowa wiejska typu zagrodowego. We wszystkich tych wioskach na bazie historycznych folwarków powstały w minionym ustroju wielkотовarowe gospodarstwa rolne PGR-y. Niestety ten okres wywarł też negatywne piętno przynosząc destrukcję historycznej zabudowy i lokalizację nieprzystającą do niej zabudowy blokowej. Wieś Silnowo jest bardzo korzystnie położona ze względu na układ komunikacyjny – droga krajowa i linia kolejowa ze stacją.

Podobnie korzystnie położona jest wieś Piława rozwijająca się jako wieś letniskowa i turystyczna ze względu na atrakcyjne położenie nad jeziorem Pile. Oprócz zabudowy zagrodowej dominuje i rozwija się dynamicznie zabudowa o charakterze letniskowym i turystycznym. Zabudowie tej towarzyszą także usługi, w tym stacja paliw.

Obręb Jelonek należący do najmniejszych w gminie reprezentowany jest także przez niewielką wioskę ulicówką z zespołem zabudowy zagrodowej. Wieś położona jest w pobliżu jeziora Jeleń.

Szczegółowe uwarunkowania w zakresie obecnego przeznaczenia terenów poszczególnych obrębów określono na mapie w skali 1: 10000, które stanowi tło dla zapisów o charakterze ustaleń kierunkowych i polityki przestrzennej.

6.2.2 Stan ładu przestrzennego i jego ochrona

Charakterystykę obszaru objętego zmianą studium określono szczegółowo w części I Tekstu ujednoliconego studium (OPIS I OCENA STANU) w punkcie 1 (CHARAKTERYSTYKA OBSZARU) oraz w punkcie 4 (SZCZEGÓŁOWY OPIS STANU ZAGOSPODAROWANIA).

Jak wspomniano wyżej miejscowości i kolonie ukształtowały się w procesie historycznym i pozostał dość atrakcyjne układy przestrzenne i stosunkowo sporo zabudowy historycznej. Dość dobry wizerunek i krajobraz kulturowy zakłóca w niewielkim stopniu stosunkowo współczesne budownictwo blokowe, zaniedbane i w znacznym stopniu zdewastowane obszary zaplecza gospodarczego dawnych PGR-ów.

Dla wszystkich obszarów obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany w skali 1: 5000 Uchwałą Nr XIX/241/96 Rady Miasta w Bornem Sulinowie z dnia 31.01.1996 r.

W związku z tym, że plan uległ już dezaktualizacji Rada Miejska przystąpiła do sporządzania zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wszystkich obszarów.

6.2.3 Stan środowiska

Charakterystykę obszaru objętego zmianą studium określono szczegółowo w części I Tekstu ujednoliconego studium (OPIS I OCENA STANU) w punkcie 3 (SZCZEGÓŁOWY OPIS STANU ŚRODOWISKA), w punkcie 6 (SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I WNIOSKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ANALIZY STANU ISTNIEJĄCEGO).

Tekst ujednolicony uzupełniono o zapisy dotyczące obszarów specjalnej ochrony Natura 2000 i informacje na temat opracowania ekofizjograficznego sporządzonego na potrzeby zmiany studium.

Zweryfikowano nieznacznie zapisy, które wniesiono do ustaleń zmiany studium w 2007 r.

6.2.4 Stan dziedzictwa kulturowego

Charakterystykę obszaru objętego zmianą studium określono szczegółowo w części I Tekstu ujednoliconego studium (OPIS I OCENA STANU) w punkcie 3 (SZCZEGÓŁOWY OPIS STANU ŚRODOWISKA), w punkcie 6 (SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I WNIOSKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ANALIZY STANU ISTNIEJĄCEGO).

Na potrzeby zmiany studium dokonano analizy opracowania autorstwa J.Nekandy-Trepki Studium wartości kulturowych, w szczególności sprawdzono listę obiektów o walorach zabytkowych postulowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków. Stwierdzono aktualność wykazów poszczególnych obiektów zauważając, że na potrzeby gminnej ewidencji zabytków należy dokonać szczegółowszej weryfikacji z uwzględnieniem zachowania wartości zabytkowych obiektów, w szczególności budynków.

Praktycznie wszystkie zachowane budynki zrealizowane przed II Wojną Światową cechują się walorami zabytkowymi. Szereg z nich uległa już znacznym przekształceniom.

Zapisy wniesione do zmiany studium w 2007 r. zaktualizowały podstawy i uwarunkowania prawne.

6.2.5 Warunki życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia

Charakterystykę warunków życia mieszkańców określono szczegółowo w części I Tekstu ujednoliconego studium (OPIS I OCENA STANU) w punkcie 2 (UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO-GOSPODARCZE).

W całości powyższego tekstu dodano uaktualnione dostępne dane.

Obszary objęte zmianą studium cechują się znakomitymi środowiskowymi (klimat, czyste powietrze, krajobraz) warunkami życia mieszkańców. Zawdzięcza to w głównej mierze brakowi znaczących

obiektów produkcyjnych. Nowe inwestycje produkcyjne są jednak ze wszech miar pożądane na terenie gminy ze względu na rynek pracy. W polityce przestrzennej gminy mając na uwadze główne kierunki rozwoju (w tym głównie turystycznych) należy rozważnie lokalizować nowe inwestycje produkcyjne.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy wprowadzić zapisy ograniczające negatywny wpływ inwestycji na warunki życia mieszkańców gminy, na etapie realizacji inwestycji należy przeprowadzić rzetelne postępowanie w sprawie jej oddziaływania na środowisko, w szczególności sporządzać raporty oddziaływania na środowisko (na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397),

Zabudowę i zagospodarowanie terenu realizować zgodnie z przepisami odrębnymi: sanitarnymi, o ochronie powietrza, o ochronie przeciwpożarowej i prawa budowlanego.

6.2.6 Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

W pkt. 13.8 (OBRONNOŚĆ I OCHRONA LUDNOŚCI) części II opisu studium dodano tekst :

Na obszarach objętych zmianą studium brak jest zakładów i obiektów, dla których występuje ryzyko wystąpienia awarii (z wyjątkiem stacji paliw). Nie przewiduje się lokalizacji zakładów zagrożonych wystąpieniem poważnych awarii. Brak obecnie informacji o szczegółowym charakterze nowych inwestycji, które mogą zostać zrealizowane na obszarze miasta, w związku z czym nie jest możliwe określenie wielkości ryzyka wystąpienia awarii i zaklasyfikowanie inwestycji do grupy dużego lub zwiększonego ryzyka. Można jedynie postulować rozwiązania lub wytyczne zmierzające do ograniczenia ogólnego poziomu ryzyka wystąpienia awarii. Z uwagi na planowany charakter gminy (rozwój funkcji turystycznych) należy zakazać lokalizacji zakładów zagrożonych wystąpieniem poważnych awarii. Inne wytyczne sprowadzają się do następujących wskazówek:

- zastosowanie możliwie nowoczesnych technologii produkcji (energooszczędnych, bezpiecznych dla środowiska),
- zastosowanie nowoczesnych rozwiązań zapobiegających degradacji środowiska (składowanie i segregacja odpadów, utylizacja, redukcja emisji zanieczyszczeń),
- użycie wysokiej jakości materiałów zarówno w trakcie budowy jak i eksploatacji,
- zastosowanie nowoczesnych rozwiązań komunikacyjnych (logistycznych),
- prowadzenie monitoringu stanu technicznego infrastruktury.

Zależnie od rodzaju inwestycji konieczne będzie sporządzenie raportu bezpieczeństwa, plan operacyjno - ratowniczy (wewnętrzny i zewnętrzny) czy programu zapobiegania awariom. W opracowaniach tych powinny być zawarte dane o ilości i rodzajach substancji niebezpiecznych posiadanych przez zakłady, procedury zapobiegania awariom i dane potwierdzające wdrożenie systemu bezpieczeństwa, a także scenariusze postępowania w przypadku wystąpienia sytuacji awaryjnych.

Należy bezwzględnie zachować istniejące budowle ochronne i towarzyszącą im infrastrukturę techniczną, w tym podziemne wyjścia, studnie awaryjne, wraz z właściwymi strefami ochronnymi wokół nich, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

Teren gminy należy włączyć w system wykrywania i alarmowania oraz system wczesnego ostrzegania o zagrożeniach.

6.2.7 Potrzeby i możliwości rozwoju

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z póź. zm.), sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi być zgodne z ustaleniami i podporządkowane polityce przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Burmistrz Miasta i Gminy Borne Sulinowo po przeanalizowaniu uwarunkowań przestrzennych, sytuacji społeczno – gospodarczej gminy, wniosków obywateli i podmiotów gospodarczych, oraz w

związku dezaktualizacją zarówno miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jak i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wskazał do zmiany opracowania planistyczne dotyczące obrębów Jelonek, Juchowo, Kiełpino, Piława i Silnowo.

Dnia 28 kwietnia 2005 r. Rada Miejska w Bornem Sulinowie podjęła uchwałę Nr XVII/197/2008 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 19 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo.

6.2.8 Stan prawny gruntów

Struktura własnościowa obszaru objętego zmianą Studium jest zróżnicowana. Grunty znajdują się we władaniu gminy Borne Sulinowo, Skarbu Państwa oraz podmiotów prywatnych. Znacząca część terenów należy do Skarbu Państwa i jest w użytkowaniu Lasów Państwowych, na obszarach tych prowadzi się gospodarkę leśną. Własność gminy stanowią głównie tereny publiczne: drogi i ulice dojazdowe i lokalne a także większość ulic wewnętrznych. Ponadto własnością gminy są parki, cmentarze i ujęcia wody.

6.2.9 Występowanie obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na terenie gminy, w tym na obszarach objętych zmianą studium występują obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. – o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220), przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. – o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z zm.). Szczegółową charakterystykę określono w części I Tekstu ujednoczonego studium (OPIS I OCENA STANU) w punkcie 3 (SZCZEGÓŁOWY OPIS STANU ŚRODOWISKA), w punkcie 6 (SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I WNIOSKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ANALIZY STANU ISTNIEJĄCEGO).

6.2.10 Występowanie naturalnych zagrożeń geologicznych, udokumentowanych złóż kopalin i zasobów wód podziemnych

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują naturalne zagrożenia geologiczne, nie jest to również teren, na którym zostały udokumentowane złoża kopalin.

Tereny objęte zmianą nie są zlokalizowane w granicach obszarów najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO) lub obszarów wysokiej ochrony wód podziemnych (OWO).

6.2.11 Tereny górnicze

Na obszarach objętych zmianą Studium nie ma zlokalizowanych terenów górniczych.

6.2.12 Stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej

Charakterystykę systemu komunikacji i infrastruktury na obszarze miasta określono szczegółowo w części I Tekstu ujednoczonego studium (OPIS I OCENA STANU) w punkcie 4.3 (SZCZEGÓŁOWY OPIS STANU ZAGOSPODAROWANIA KOMUNIKACJA), w punkcie 4.4 (WYPOSAŻENIE W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ).

6.3 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenu określono w pkt. 13.4 Rozwój funkcji Części II Ujednoliconego tekstu studium.

W punkcie tym dodano poniższe zapisy:

Dla poszczególnych obrębów ewidencyjnych na rysunku studium w skali 1: 10 000 określono symbolami graficznymi i oznaczeniami literowymi tereny rozwojowe i przeznaczenie dominujące określające w myśl artykułu 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

Szczegółowe przeznaczenie poszczególnych terenów, w tym ich linie rozgraniczające zostanie określone na etapie sporządzania planu miejscowego.

Przy określaniu przeznaczenia i linii rozgraniczających terenów należy uwzględnić istniejące użytkowanie terenu, podziały geodezyjne, uwarunkowania fizjograficzne i własnościowe.

Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów dla obrębów Jelonek, Juchowo, Kiełpino, Piława, Silnowo.

Na rysunku zmiany studium określono następujące symbole charakteryzujące wiodące przeznaczenie terenów:

MR - tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności,

MN- tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej,

U- tereny usług,

US – tereny sportu i rekreacji,

Uo – tereny usług oświaty,

Ukr – tereny kultu religijnego,

Ut- tereny usług turystyki,

Pr – tereny produkcyjne, składowania i przetwórstwa rolnego,

ZC – tereny cmentarzy,

ZP – tereny zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce)

ZL – tereny leśne i przeznaczone do zalesienia (fakultatywnie).

Tereny gruntów rolnych, łąk, lasów i wód oznaczono symbolami graficznymi (kolory) określającymi ich użytkownikami. Dla terenów tych ustala się kierunki zagospodarowania zgodne z dotychczasowym użytkowaniem (stanem faktycznym). Ze względu na charakter mapy topograficznej wszystkie nieściśności w użytkowaniu poszczególnych terenów należy rozstrzygnąć w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Poza obszarami przeznaczonymi w zmianie studium do zalesień, dopuszcza się i należy dążyć do zalesienia lub zadrzewienia gruntów zdegradowanych i nie użytkowanych rolniczo oraz gleb niskich klas bonitacyjnych (głównie klas VI i VIz) z wykorzystaniem szerszego wprowadzania drzewostanów wielogatunkowych. Na terenach zalesianych zakazuje się zmiany stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce leśnej.

Wyklucza się możliwość zalesień w granicach udokumentowanych złóż surowców energetycznych (torfów), za wyjątkiem kształtowania pasów roślinności brzegowej – przy granicy pól.

Ponadto działki położone na obszarach stanowisk archeologicznych mogą być zalesiane po wykonaniu badań archeologicznych za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Na rysunku oznaczono tereny zabudowy zagrodowej rozproszonej zgodnie z treścią mapy topograficznej jako użytkowanie terenów. Ponadto ustalenia studium uwzględniają stan rzeczywisty i prawny dla powyższych obiektów, których lokalizacja nie została oznaczona na rysunku ze względów technicznych. Na rysunku nie ujęto także obiektów obecnie realizowanych oraz zabudowy realizowanej na podstawie prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy. W powyższych przypadkach na etapie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uznaje się nieoznaczone na rysunku studium tereny zabudowy zagrodowej oraz lokalizacje określone w wydanych decyzjach o warunkach zabudowy, jako zgodne z ustaleniami studium.

Poza obszarami rozwojowymi wyznaczonymi na rysunku zmiany studium dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej w ramach siedlisk na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W niniejszych ustaleniach zmiany studium przyjęto dwie kategorie terenów mieszkaniowych powiązanych także z innymi funkcjami:

MN - tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej to tereny zlokalizowane głównie na obszarach peryferyjnych jednostek osadniczych, o atrakcyjnych walorach krajobrazowych, cechujące się wysokimi standardami (duże działki z dużym udziałem zieleni); tereny te mogą być powiązane z funkcjami turystycznymi, rekreacyjnymi i wypoczynkowymi);

MR- tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności to istniejąca już obecnie i projektowana zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych w obrębie zwartych jednostek osadniczych. W ramach tej zabudowy mogą być zlokalizowane także funkcje czysto mieszkalne, usługi w tym publiczne, usługi sportu i rekreacji, place zabaw, parki, skwery zieleńce oraz drobne obiekty produkcyjne nieuciążliwe dla zabudowy mieszkaniowej, jak również możliwe jest pozostawienie dotychczasowego użytkowania gruntów. Natomiast poza obszarem zwartych jednostek osadniczych winna być lokalizowana zabudowa zagrodowa.

Miejscowość	Oznaczenie zmiany na rysunku	Uwarunkowania	Kierunki rozwoju i zagospodarowania przestrzennego	Uwagi
Kielpino	1MR,2MR, 3MR,6MR 8MR,10MR,11MR, 15MR,17MR	Tereny zurbanizowane- tereny istniejącej zabudowy zagrodowej wraz z przyległymi gruntami rolnymi i zabudowa jednorodzinna, zmiana nie ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko.	tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Zmiana obejmuje uzupełnienie istniejącej już zabudowy zagrodowej, nieznaczne rozszerzenie granic terenu w stosunku do obowiązującego studium i mpzp
	7MR	Teren zurbanizowany- teren istniejącej zabudowy zagrodowej oraz zabudowy jednorodzinnej nad jez. jez. Kielpino, częściowo zadrzewiony, zmiana ma niewielkie znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Zmiana granic terenu w stosunku do obowiązującego studium i mpzp, oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania,
	8MR	Teren zurbanizowany - istniejąca zabudowa zagrodowa oraz zabudowa jednorodzinna oraz teren byłej szkoły, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Zmiana kierunku z Uo (teren oświaty), połączenie terenów funkcjonujących w obowiązującym studium i mpzp
	14MR	Teren rolny - odłogowane pole uprawne, dogodnie skomunikowany, zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Rozszerzenie kierunków, zmiana granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
	4Pr	Teren zurbanizowany- teren rolny ze zniszczonymi budynkami gospodarczych, zmiana ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren produkcyjny, składowania i przetwórstwa rolnego	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu
	5ZP	Teren parku dworskiego ze starodrzewiem, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce)	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu

	9US	Teren rolniczy - teren gruntów rolnych – łąk, położonych w obniżeniu terenu nad jez. Kiełpino, nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren sportu i rekreacji	Wyznaczenie granic terenu zgodnie z obowiązującym studium
	12US	Grunt rolny funkcjonujący jako wiejski plac sportowy – boisko, zmiana ma niewielkie znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren sportu i rekreacji	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania,
	13ZC	Teren istniejącego cmentarza, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze,	teren cmentarza	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania,
	16Ukr	Teren istniejącego kościoła i jego otoczenie oraz cmentarz przykościelny, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren kultu religijnego	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania,
	18ZL,19ZL, 20ZL	Tereny rolnicze – grunty rolne ugorowane miejscowo zadrzewione, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	tereny leśne i przeznaczone do zalesienia (fakultatywnie)	Rozszerzenie kierunków
Dąbie	1MR	Teren rolny - odłogowane pole uprawne, łąki, zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze,	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Rozszerzenie kierunków, zmiana granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
	2MR	Teren zurbanizowany – zabudowa wielorodzinna, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu
	3MR,11MR	Tereny zurbanizowane- tereny istniejącej zabudowy zagrodowej oraz jednorodzinnej, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym
	4Pr	Teren zurbanizowany – zabudowa gospodarcza obsługi rolnictwa i przetwórstwa drzewnego, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren produkcyjny, składowania i przetwórstwa rolnego	Nieznaczne zwiększenie granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
	5Pr	Teren leśny z ruinami po budynkach gospodarczych, zmiana ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren produkcyjny, składowania i przetwórstwa rolnego	Oznaczenie terenu zgodnie z obowiązującym studium
	6ZL,7ZL,8ZL, 9ZL,10ZL, 16ZL,17ZL	Tereny rolnicze – częściowo fragment kompleksu leśnego, częściowo grunt rolny ugorowany miejscami zadrzewiony - sukcesja, zmiana ma istotne znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	tereny leśne i przeznaczone do zalesienia (fakultatywnie)	Rozszerzenie kierunków, tereny zalesiane bądź przygotowywane do zalesienia
	12MR	Teren zurbanizowany, w części rolny - teren łąk kośnych, częściowo zadrzewionych i zakrzewionych – podmokłe użytki zielone częściowo zmeliorowane, ; obszar z istniejącym siedliskiem rolnym oraz byłego folwarku, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko	teren wielofunkcyjny zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Zmiana granic terenu w stosunku do obowiązującego studium, połączenie terenów funkcjonalnych i rozszerzenie kierunków

	13MR	Teren zurbanizowany - istniejąca zabudowa gospodarza (gospodarstwo rolne) i zagrodowa wraz z przyległym gruntem rolnym – podmokłe użytki zielone częściowo zmeliorowane, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjny zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Zmiana granic terenu w stosunku do obowiązującego studium, połączenie terenów funkcjonalnych i rozszerzenie kierunków
	14Ukr	Teren istniejącego kościoła i jego otoczenie oraz cmentarz przykościelny, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren kultu religijnego	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym
	15ZC	Teren cmentarza – dawne założenie parkowe - starodrzew, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren cmentarza	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym
Kolanowo	1MR,2MR,3MR,4MR	Tereny rolnicze istniejącej zabudowy zagrodowej wraz z przyległym gruntem rolnym – częściowo podmokłe użytki zielone, zmiana ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Rozszerzenie kierunków, zmiana granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
Juchowo	1Ut	teren rolny - odłogowane pole uprawne, dogodnie skomunikowane, zmiana ma istotne znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren usług turystyki	Zmniejszenie granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
	2Pr, 3Pr	Tereny rolne - odłogowane pole uprawne, dogodnie skomunikowane, oraz teren zurbanizowane-istniejąca zabudowa gospodarza obsługi rolnictwa z placami utwardzonymi, (gospodarstwo rolne) (Fundacja In. Stefana Karłowskiego) zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren produkcyjny, składowania i przetwórstwa rolnego	Rozszerzenie kierunków, zmiana granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
	4Pr	Teren zurbanizowane- istniejąca zabudowa gospodarza obsługi rolnictwa z placami utwardzonymi, (gospodarstwo rolne) (Fundacja In. Stefana Karłowskiego)	teren produkcyjny, składowania i przetwórstwa rolnego	Korekta granic terenu zgodnie ze stanem faktycznym
	5ZP	Teren parku - obszar zabytkowego parku dworskiego ze starodrzewiem, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	Teren zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce)	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu
	6Ukr	Teren istniejącego kościoła i jego otoczenie oraz cmentarz przykościelny, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren kultu religijnego	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym
	7MR,8MR,9MR	Tereny zurbanizowane - tereny istniejącej zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej wraz z przyległymi gruntami rolnymi i łąkami kośnymi, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Oznaczenie terenów zgodnie z faktycznym stanem użytkowania i obowiązującym studium i mpzp, oznaczenie granic terenu
	10Uo	Teren szkoły, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze,	teren usług oświaty	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym

	11MR	Teren zurbanizowany – częściowo zabudowany – zabudowa zagrodowa i jednorodzinna oraz odłogowane grunty rolne miejscowo zadrzewione, dogodnie skomunikowany, zmiana ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Zwiększenie granic terenu w stosunku do obowiązującego studium i mpzp
	12MN	Teren rolny - odłogowane pola uprawne, częściowo zadrzewiony, dogodnie skomunikowany, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, usługi sportu i rekreacji	Rozszerzenie kierunków, zwiększenie granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
	13ZC	Teren cmentarza – dawne założenie parkowe - starodrzew, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren cmentarza	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym
	14US	Teren rolniczy - nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren sportu i rekreacji	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym
Kądzielnia	1Pr	Teren zurbanizowany zabudowa gospodarcza obsługi rolnictwa z placami utwardzonymi, częściowo Tereny rolne odłogowane, zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze,	teren produkcyjny, składowania i przetwórstwa rolnego	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, zwiększenie granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
	2MR	Teren rolniczy istniejącej zabudowy zagrodowej i czworaki wraz z przyległym gruntem rolnym – podmokłe użytki zielone, zmiana ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu
Kłosówka	1MR	Teren rolniczy – uprawne grunty rolne, częściowo łąki i zadrzewienia, zabudowa zagrodowa, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Nieznaczna zmiana granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
	2MR	Teren rolniczy - teren podmokłych użytków zielonych, oczko wodne z brzegiem zadrzewionym; niewielkie znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Rozszerzenie funkcji o wielofunkcyjną zabudowę wiejską o różnej intensywności
Silnowo Górne	1Egpsz	Teren zabudowy i obiektów infrastruktury technicznej, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	Teren urządzeń elektroenergetycznych	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym
	2MR	Teren zurbanizowany - zabudowa zagrodowa i jednorodzinna, miejscowo zadrzewione i zalesione, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Oznaczenie terenu zgodnie z obowiązującym studium
	3Pr	Teren zurbanizowany- teren rolny z ruinami po budynkach gospodarczych, zmiana ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren produkcyjny, składowania i przetwórstwa rolnego	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym
	4U	Teren zurbanizowany, istniejąca zabudowa usługowa –dogodnie skomunikowany, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren usług	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, nieznaczne zwiększenie granic terenu w stosunku do obowiązującego studium

5MN	Teren zurbanizowany, istniejąca zabudowa głównie jednorodzinna, teren częściowo rolniczy – grunty rolne ugorowane miejscowo zadrzewione dobrze skomunikowany, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, istniejąca zabudowa usługowa do zachowania	Rozszerzenie kierunków, zwiększenie granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
6U	Teren zurbanizowany, istniejąca zabudowa usługowa oraz teren dworca kolejowego – dogodnie skomunikowany, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren usług	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym i obowiązującym studium
7MN	Teren rolny – odłogowane pole uprawne, częściowo zarośnięty przez samosiejki, pojedyncze gospodarstwa rolne, zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej	Rozszerzenie kierunków, oznaczenie terenu zgodnie z obowiązującym studium
8MR	Teren rolny – odłogowane pole uprawne, częściowo zarośnięty przez samosiejki, - teren istniejącej zabudowy zagrodowej wraz z przyległymi gruntami rolnymi, częściowo zadrzewiony zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Rozszerzenie kierunków, zwiększenie granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
9Pr	Teren zurbanizowany – obszar istniejącego tartaku, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze,	teren produkcyjne, składowania i przetwórstwa rolnego	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym i obowiązującym studium
10ZP	Teren zurbanizowany teren – zieleń publiczna oraz przystanek PKS i parking	teren zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce)	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym i obowiązującym studium
11U	Teren zurbanizowany, istniejąca zabudowa usługowa – dogodnie skomunikowany, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren usług	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym i obowiązującym studium
12Ut	Teren zurbanizowany- istniejące gospodarstwo agroturystyczne, - teren podmokłych użytków zielonych, oczko wodne, zadrzewionym; dogodnie skomunikowany zmiana ma niewielkie znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren usług turystyki	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym i obowiązującym studium
13MR	Teren zurbanizowany - teren istniejąca zabudowa wielorodzinna wraz z przyległymi ogródkami przydomowymi zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływa	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym i obowiązującym studium
14U	Teren zurbanizowany, istniejący sklep i stacja paliw, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko	teren usług	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym i obowiązującym studium
15MR,16MR,17MR	Tereny rolnicze – ugorowane grunty rolne, częściowo zurbanizowane – zabudowa zagrodowa, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, nieznaczne zwiększenie granic terenu w stosunku do obowiązującego studium

	18MR,19MR,21MR	Tereny istniejących pojedynczych siedlisk rolnych wraz z przyległą nieużytkowaną rolą, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Zmiana granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
	20Ut	Teren rolny – odłogowane pole uprawne, częściowo zarośnięty przez samosiejki	teren usług turystyki	Zmiana granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
Silnowo Dolne	22MR	Teren zurbanizowany, w części rolniczy w części istniejąca zabudowa zagrodowa, dogodnie skomunikowany, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Rozszerzenie granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
	23MR	Teren istniejącego siedliska rolnego wraz z przyległą zakrzewioną i nieużytkowaną rolą, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym, niewielka zmiana granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
	24Uo	Teren szkoły, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze,	teren usług oświaty	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym i obowiązującym studium
	25MN	Teren rolniczy- odłogowane grunty rolne, miejscami wchodzi sukcesja; zmiana ma średnie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko	teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej	Zwiększenie granic terenu w stosunku do obowiązującego studium, oznaczenie zgodnie z obowiązującym mpzp
	26Ut,MN	Teren rolniczy - odłogowane grunty rolne położone na wzniesieniach przy jez. Pile, częściowo zadrzewione (samosiejki m. in. sosny) , użytkowany rekreacyjnie, pojedyncze zabudowania letniskowe, dogodnie skomunikowany, zmiana ma średnie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko	a) obszar położony bezpośrednio przy granicy z jeziorom Pile (z wyłączeniem terenów przeznaczonych w miejscowym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną - teren usług turystyki i rekreacji indywidualnej b) pozostały obszar – teren usług turystyki, teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej	W części terenu zmiana kierunku z MR, oznaczenie terenu zgodnie z w obowiązującym studium
	28U	Teren zurbanizowany – teren istniejącej ochotniczej straży pożarnej, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze,	teren usług	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym i obowiązującym studium
	27MR, 29MR	Teren istniejącej zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej wraz z przyległym gruntem rolnym – podmokłe użytki zielone, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym
	30Ut	Teren rolniczy - odłogowane grunty rolne (łąka) przy jez. Pile, częściowo zadrzewione i zakrzaczone, częściowo zadrzewiony, zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren usług turystyki	Oznaczenie terenu zgodnie z obowiązującym studium i mpzp
	31Pr	Teren rolniczy, częściowo zadrzewiony i zakrzaczony, zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren produkcyjny, składowania i tym przetwórstwa rolnego	Oznaczenie terenu zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Piława	1MN	Teren rolniczy - odłogowane grunty rolne (łąka) częściowo zadrzewione i zakrzaczone, zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej	Zwiększenie granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
	2Ut,MN	Teren rolno- grunt rolno odłogowany, funkcjonujący jako tereny rekreacyjne, istniejąca zabudowa letniskowa , dogodnie skomunikowany, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren usług turystyki jako kierunek dominujący, teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej	Nieznaczne rozszerzenie granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
	3MN,Ut	Teren rolno – odłogowane pole uprawne, częściowo zarośnięty przez samosiejki sosen, zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, tereny usług turystyki	Zwiększenie granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
	4MR	Teren zurbanizowany - teren istniejącej zwartej zabudowy wiejskiej wraz z przyległymi gruntami rolnymi (łąkami i ogródkami przydomowymi i polami), zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze i kulturowe	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Oznaczenie terenu zgodnie z stanem faktycznym użytkowania i z obowiązującym studium
	5Ut	Teren rolniczy – odłogowane grunty rolne miejscowo podmokłe łąki, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren usług turystyki	Oznaczenie terenu zgodnie z obowiązującym studium i mpzp
	6MN,Ut	Teren rolniczy - odłogowane grunty rolne, dogodnie skomunikowany, zmiana ma średnie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, tereny usług turystyki	Zwiększenie granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
	7MR	Teren zurbanizowany - teren istniejącej zwartej zabudowy wiejskiej wraz z przyległymi gruntami rolnymi (łąkami i ogródkami przydomowymi i polami), zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze i kulturowe	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Oznaczenie terenu zgodnie z stanem faktycznym użytkowania i z obowiązującym studium
	8ZC	Teren cmentarza – dawne założenie parkowe - starodrzew, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren cmentarza	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym użytkowania i z obowiązującym studium
	9MR	Teren rolniczy - odłogowane grunty rolne wraz z terenem istniejącej zabudowy siedliskowej, dogodnie skomunikowany, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Nieznaczne zwiększenie granic terenu w stosunku do obowiązującego studium
	10Ut	Teren leśny- pole namiotowe nadleśnictwa zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren usług turystyki	Oznaczenie terenu zgodnie z obowiązującym studium
	11MR	Teren zurbanizowany - teren istniejącej zabudowy zagrodowej wraz z przyległymi gruntami rolnymi i nieużytki, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym użytkowania i z obowiązującym studium i mpzp

12MR	Teren zurbanizowany - istniejące siedlisko rolne, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym użytkowania i z obowiązującym studium i mpzp
13Ut	Teren rolniczy - teren istniejącej zabudowy letniskowej wraz z łąkami nad jez. Pile, częściowo zadrzewiony, zmiana ma niewielkie znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren usług turystyki	Rozszerzenie kierunków
14MR	Teren zurbanizowany - teren istniejącej zabudowy zagrodowej , zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym użytkowania i z obowiązującym studium i mpzp
15MR	Istniejąca zabudowa zagrodowa, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym
16Ut	Teren łąk – obszar przyległy do jez. Pile, zadrzewieniami i zakrzewieniami nadwodnymi, funkcjonujący jako teren rekreacyjny , , zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren usług turystyki	Rozszerzenie kierunków
17MR	Teren zurbanizowany - istniejąca zabudowa zagrodowa , zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym
18Ukr	Teren istniejącego kościoła i jego otoczenie oraz cmentarz przykościelny, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren kultu religijnego	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym
19US	Teren rolniczy – użytek zielony (łąka i zadrzewienia), funkcjonujący jako wiejski plac sportowy – boisko, zmiana ma niewielkie znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren sportu i rekreacji	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym
20 MR	Teren zurbanizowany - teren istniejącej zabudowy wiejskiej zwartej wraz z przyległymi gruntami rolnymi (łąkami i ogródkami przydomowymi), zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze i kulturowe	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym
21Ut	Teren łąk – obszar przyległy do jez. Pile, podmokły z zadrzewieniami nadwodnymi, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren usług turystyki	Oznaczenie terenu zgodnie z obowiązującym studium
22MN,Ut	Teren rolniczy, użytkowany rolniczo z pojedynczą kępą zadrzewień w części południowo-wschodniej, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko	teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, tereny usług turystyki	Rozszerzenie kierunków
23MN	teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wraz z przyległymi gruntami rolnymi, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Rozszerzenie kierunków

	24MN	teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wraz z przyległymi gruntami rolnymi, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Rozszerzenie kierunków
Międzylesie	1ZC	Teren cmentarza – dawne założenie parkowe - starodrzew, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren cmentarza	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym użytkowania i z obowiązującym studium
	2MR,3MR	Teren zurbanizowany - teren istniejącej zabudowy zagrodowej wraz z przyległymi gruntami rolnymi, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Oznaczenie terenu zgodnie z obowiązującym studium
	4Ut,MN	Teren rolniczy - teren gruntów rolnych – łąki lasu położonych w obniżeniu terenu pomiędzy jeziorami Łąka i Strzeszyno, użytkowany jako teren rekreacyjny (pole namiotowe, agroturystyka), dogodnie skomunikowany, zmiana ma średnie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko	teren usług turystyki jako kierunek dominujący, teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej	Oznaczenie terenu zgodnie z obowiązującym studium
	5MR	Istniejące gospodarstwo rybackie, oraz zabudowa zagrodowa, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Oznaczenie terenu zgodnie z obowiązującym studium
	6ZL	Teren rolny, częściowo zadrzewiony, zmiana ma średnie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko	teren leśny i przeznaczony do zalesienia (fakultatywnie) w tym teren istniejącej teren szkółki leśnej	Rozszerzenie kierunków
	7MN,Ut	Teren rolniczy - odłogowane grunty rolne, dogodnie skomunikowany, funkcjonujący jako teren rekreacyjny zmiana ma średnie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, teren usług turystyki	Rozszerzenie kierunków
	8ZP,US	Teren rolniczy - odłogowane grunty rolne (łąka) przy jez. Łąka, częściowo zadrzewione i zakrzaczone, funkcjonujący jako teren rekreacyjny zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren zieleni urządzonej, teren sportu i rekreacji	Rozszerzenie kierunków
	Jelonek	1MR	Teren zurbanizowany, w części tereny rolne, istniejąca zabudowa zagrodowa z przyległym gruntem rolnym i jednorodzinna, teren dogodnie skomunikowany, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności
2MR		Teren zurbanizowany – teren istniejącej zabudowy zagrodowej wraz z przyległymi gruntami rolnymi, zabudowa jednorodzinna, zmiana ma niewielkie znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Rozszerzenie funkcji o wielofunkcyjną zabudowę wiejską o różnej intensywności
3MR		Teren zurbanizowany - istniejąca zabudowa gospodarcza (gospodarstwo rolne), zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności, dopuszcza się przekształcenie na teren produkcyjny, składowania i przetwórstwa rolnego	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym

	4MR	Teren nieużytkowanych gruntów rolnych wraz z terenem zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej, częściowo podmokłe łąki zadrzewione, zmiana ma niewielkie znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności	Rozszerzenie funkcji o wielofunkcyjną zabudowę wiejską o różnej intensywności
	5ZL	Teren rolny - odłogowane pola uprawne i podmokła łąka kośna, które położona jest w obniżeniu terenu, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko	teren leśny i przeznaczony do zalesienia (fakultatywnie)	Rozszerzenie kierunków

Studium nie rozstrzyga jednoznacznie o przeznaczeniu, wskazuje raczej na przyszły charakter poszczególnych terenów jako zestawienie różnych komplementarnych funkcji. Tereny oznaczone symbolem MR wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności to istniejąca już obecnie i projektowana zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych. W ramach tej zabudowy mogą być zlokalizowane także funkcje czysto mieszkalne, usługi w tym publiczne, usługi sportu i rekreacji, place zabaw, parki, skwery zieleńce oraz drobne obiekty produkcyjne nieuciążliwe dla zabudowy mieszkaniowej, jak również możliwe jest pozostawienie dotychczasowego użytkowania gruntów. Wskazane na rysunku obszary oznaczone symbolami U, P i Pr, czyli o wiodącym przeznaczeniu usługi, produkcja, składowanie mogą być dopuszczone różnego rodzaju usługi, w tym turystyki, nauki, edukacji, kultury i inne. Należy dopuścić także w ograniczonym zakresie funkcje mieszkaniową związaną w szczególności z usługami turystyki (Ut) i lokale mieszkalne dla właścicieli innych funkcji usługowych lub produkcyjnych. W związku z powyższym funkcje produkcyjne i składowe winny mieć nieuciążliwy charakter. Funkcje wiodące dla poszczególnych terenów zostały wyznaczone w zmianie studium, natomiast funkcje uzupełniające zostaną określone na etapie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Określenie wskaźników i standardów wykorzystania przestrzeni i zagospodarowania przestrzennego służy zapewnieniu wysokiej jakości życia mieszkańców poszczególnych jednostek osadniczych, ochronie interesów publicznych oraz racjonalnej gospodarce finansowej Gminy. Wskaźniki i standardy winny być elementem koordynującym (także kontrolnym) w bieżącej gospodarce przestrzennej, sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, programów branżowych, a także decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawanych bez planu. Sprecyzowanie standardów (parametrów „brzegowych” warunków zabudowy i zagospodarowania terenu) winno być każdorazowo określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem określonych w studium uwarunkowań oraz rozpoznaniem pozostałych uwarunkowań planowanych przedsięwzięć (zagospodarowania).

W zagospodarowaniu przestrzeni należy dążyć do maksymalizacji efektów wynikających z prawidłowej lokalizacji poszczególnych funkcji, z uwagi na:

- wykorzystanie istniejącego już zagospodarowania w szczególności istniejącej struktury przestrzennej, wartościowej substancji budowlanej, urządzenia terenu i wyposażenia go w infrastrukturę techniczną
- położenie względem układu komunikacyjnego,
- położenie w atrakcyjnym krajobrazie i zdrowym środowisku,
- dostępność infrastruktury technicznej,
- wzajemne niekonfliktowe położenie funkcji mieszkaniowej i funkcji działalności gospodarczej,
- wzajemnie dopełniające się położenie funkcji mieszkaniowej i usług,

- możliwości lokalizacji przedsięwzięć gospodarczych aktywizujących gospodarkę gminy, dających nowe miejsca pracy i przynoszące (w sposób pośredni) większe dochody gminie,
- wykorzystanie zasobów środowiska przyrodniczego dla celów rekreacji i wypoczynku mieszkańców gminy i ponadto środowiska kulturowego dla celów turystyki (cel gospodarczy).

Miejscowości są zagospodarowane w bardzo zróżnicowanych i różnorodnych formach przejawiających się lokalnie różnymi parametrami zagospodarowania.

Mimo, że nie określono w niniejszym opracowaniu precyzyjnych parametrów dotyczących intensywności zabudowy, tym niemniej można stwierdzić, że tereny zabudowane cechują się dość niską intensywnością zabudowy i w związku z tym może ona być zwiększona.

Duże zróżnicowanie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu powoduje, że nie można ich określić dla planowanej zabudowy. Zasadą winno być dostosowanie zabudowy do już istniejącej, z uwzględnieniem konieczności modyfikacji (przebudowy) zabudowy o niskich walorach przestrzennych (w tzw. tym bloków mieszkalnych). Tak więc wysokość, rodzaj dachów, intensywność zabudowy winna być dostosowana do wysokości występującej w sąsiedztwie.

Wysokość istniejącej zabudowy kształtuje się na 1-2 kondygnacji, wyjątkowo 3 dla obiektów reprezentacyjnych (dwory, pałace) lub niektóre obiekty gospodarcze (spichlerza, gorzelnie itp.). Większość zabudowy posiada dachy pochyle, dwu- lub wielospadowe.

Powierzchnia zabudowy w zależności od sytuacji (geodezyjnych wydzieleni) waha się w granicach 10-90% powierzchni działki. W dalszym zagospodarowaniu należy unikać dużej intensywności zabudowy, chyba że względy urbanistyczne i architektoniczne wymagają takich rozwiązań.

Część terenu może być też przeznaczona pod zabudowę mieszkalno-pensjonatową. Wydzielane działki winny być odpowiednio duże min. 1500 m² i powinny być zagospodarowane z dużym udziałem zieleni, w szczególności z pozostawieniem w maksymalnym stopniu zadrzewień o charakterze leśnym.

Poprawa standardów funkcjonalnych nastąpi poprzez rozwój funkcji usługowych oraz rozwój funkcji rekreacyjnych tzw. „wolnego czasu”.

6.4 Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego, jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk określono w Części II ujednoczonego tekstu studium pkt. 13.1 (KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO).

W ppkt 14.2.1 (OBSZARY CHRONIONE I PRZEWIDZIANE DO OCHRONY – USTALENIA GENERALNE) dodano:

Cele ochrony wartości kulturowych

Celem ochrony wartości kulturowych na terenie gminy Borne Sulinowo jest:

1. Ochrona dziedzictwa kulturowego i historycznego, utrzymani i wyeksponowanie zachowanych zasobów i struktury krajobrazu kulturowego w tym:

- układu i reliktyw osadnictwa prehistorycznego,
- średniowiecznej i nowożytnej struktury osadniczej,
- historycznych nawarstwień i przekształceń cywilizacyjno-kulturowych,
- niematerialnych wartości historycznych i społecznych.

2. Zachowanie i kształtowanie wartościowego środowiska antropogenicznego i zapewnienie jego trwałego użytkowania poprzez:

- ochronę prawno-konserwatorską wartościowych stanowisk archeologicznych,

- ochronę prawno-konserwatorską cennych układów ruralistycznych,
 - ochronę prawno-konserwatorską zabytków budownictwa, techniki, zieleni zabytkowej i nekropolii,
 - ochronę prawno-administracyjną tradycyjnych form zagospodarowania terenu i budownictwa etnograficznego,
 - administracyjne kształtowanie współczesnych form zabudowy i zagospodarowania terenu z poszanowaniem tradycji i wykorzystaniem wzorców regionalnych.
3. W szczególności na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Drawskie”:
- utrzymanie historycznie ukształtowanej struktury osadniczej, sieci dróg i podstawowej funkcji terenu determinującej fizjonomię krajobrazu otoczenia poszczególnych wsi;
 - utrzymanie historycznie ukształtowanej struktury wielkoobszarowej gospodarki folwarcznej ze skupiskami kolonizacyjnego osadnictwa z XIX i XX w.;
 - utrzymanie charakterystycznych przekrojów i nawierzchni istniejącego układu dróg wszędzie tam, gdzie jest to możliwe;
 - utrzymanie historycznych układów przestrzennych wsi, zasad lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu, wypełnienie tradycyjnej niwy siedliskowej;
 - zachowanie w dobrym stanie technicznym i estetycznym dominant kulturowych i krajobrazowych, utrzymanie ich roli w krajobrazie;
 - kontynuowanie tradycji w kształtowaniu krajobrazu kulturowego i nawiązywanie do historycznych i regionalnych rozwiązań w jego kształtowaniu;
 - przeciwdziałanie bezplanowej, chaotycznej parcelacji terenu;
 - przeciwdziałanie zaśmiecaniu krajobrazu kulturowego nowymi lokalizacjami budowli substandardowych (tymczasowych pawilonów usługowych, baraków, budek kempingowych, nieestetycznych obiektów technicznych, agresywnych form reklamy);
 - ograniczenie lokalizacji obiektów wymagających makroniwelacji i znacznych przekształceń topografii oraz zasobów przyrodniczych;
 - ochrona indywidualnych wartości obiektów kultury materialnej:
 - ochrona przed dewastacją wartościowych stanowisk archeologicznych;
 - utrzymanie i eksponowanie grodzisk i cmentarzysk posiadających charakterystyczną formę krajobrazową, wpisanych i nie wpisanych do rejestru zabytków;
 - zachowanie w dobrym stanie technicznym i estetycznym: kościołów, szkół, obiektów usługowych, produkcyjnych, zespołów dworsko-folwarcznych, wpisanych i nie wpisanych do rejestru zabytków oraz zewidencjonowanej zabudowy zagrodowej i innych elementów zagospodarowania i wyposażenia miejscowości;
 - utrzymanie i eksponowanie: układów przestrzennych siedlisk, pomników i krzyży, kamieni milowych, urządzeń technicznych i komunikacyjnych;
 - utrzymanie i wyeksponowanie układów komponowanej zieleni parków, cmentarzy i obsadzeń przydrożnych i śródpolnych;
 - zapobieganie powstawaniu ubytków w zabudowie historycznej i tworzenie warunków do ich ponownej zabudowy;
 - utrzymanie i eksponowanie wartości zabudowy historycznej, jej proporcji, formy, dachów, wielkość i układu otworów, rodzaju stolarki i jej zdobnictwa, materiału budowlanego i sposobów jego wyeksponowania;
 - estetyzacja zabudowy i zagospodarowania terenu osiedli „PGR-owskich” i blokowych oraz współczesnej zabudowy techniczno-produkcyjnej;
 - utrzymanie historycznego nazewnictwa miejscowości i obiektów topograficznych,
 - kształtowanie wysokich walorów estetycznych nowej zabudowy mieszkalnej, produkcyjnej i turystycznej poprzez nawiązywanie do tradycji i wartości regionalnych;
 - opracowanie materiałów pomocniczych do nauczania historii i tradycji Gminy Borne Sulinowo;

W zakresie ochrony krajobrazu:

- zachowanie historycznie ukształtowanej sieci dróg;
- utrzymanie rolniczego charakteru terenów w sąsiedztwie istniejących wsi i majątków;
- utrzymanie dominującego charakteru rolniczego obszaru z osadnictwem zwartym i rozproszonym;

- zachowanie w formie naturalnej licznych cieków i terenów bagiennych;
- zachowanie atrakcyjnych krajobrazowo krawędzi leśnych zamykających obszary otwarte otoczenia miejscowości;
- zahamowanie niekorzystnych procesów degradujących krajobraz:
- ugorowanie terenów rolnych;
- wycinania zadrzewień przydrożnych;
- lokalizacji zabudowy obcej dla tradycji regionalnej;
- obudowy brzegów jezior obiektami turystycznymi;
- prowadzenia zrębów zupełnych w obrębie dolin rzecznych, atrakcyjnych przyrodniczo ścian lasów i w innych cennych ekosystemach;
- zmian i dewastacji nawierzchni brukowanych dróg;
- rewitalizacja krajobrazu miejscowości turystycznych;
- likwidacja zabudowy substandardowej;
- estetyzacja zagospodarowania terenu;
- tworzenie przestrzeni rekreacyjnych.

Formy ochrony wartości kulturowych

Ochrona będzie realizowana poprzez:

- stworzenie gminnego programu ochrony zabytków i prowadzenie gminnej ewidencji zabytków znajdujących się na terenie gminy,
- ustanawianie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego stref ochrony konserwatorskiej i opracowanie ustaleń obowiązujących w tych strefach,
- podejmowanie uchwał określających zobowiązania właścicieli obiektów historycznych do ochrony wartości zabytkowych oraz ochrony i kształtowania krajobrazu,
- współpraca ze specjalistami kształtowania krajobrazu i zabytkoznawcami przy sporządzaniu programów rozwoju gminy i przy realizacji bieżącej polityki przestrzennej,
- utrzymywanie w dobrym stanie technicznym i estetycznym budynków i budowli historycznych stanowiących własność gminy,
- utrzymywanie i uzupełnianie obsadzeń alejowych dróg publicznych,
- porządkowanie i utrzymywanie historycznych nekropolii – nieczynnych cmentarzy ewangelickich,
- oznaczenie i ochronę grodzisk, cmentarzy i osad wpisanych do rejestru zabytków,
- udzielanie pomocy prawnej i materialnej w utrzymaniu i remontach zabytkowych obiektów publicznych i prywatnych,
- wspieranie powstawania nowych wartości kulturowych na terenie gminy.

W punkcie tym zaktualizowano informację nt. obszarów Natura 2000 wprowadzonych do ustaleń zmiany studium w 2007 r.

6.5 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury określono w Części II ujednoliconego tekstu studium pkt. 13.2 (OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH NA TERENIE GMINY).

W ppkt. 14.2.1 (OBSZARY CHRONIONE I PRZEWDZIANE DO OCHRONY – USTALENIA GENERALNE) dodano:

Na rysunku studium oznaczono projektowane strefy ochrony stanowisk archeologicznych WI, WII, WIII do uwzględnienia i uszczegółowienia lokalizacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W miejscowych planach należy określić ustalenia ochrony dla poszczególnych stref kierując się poniższymi wytycznymi.

W ustanowionych strefach ochrony archeologiczno-konserwatorskiej obowiązują:

Strefa W I - pełnej ochrony stanowisk archeologicznych, czyli obszaru występowania stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków lub ewidencji urzędu ochrony zabytków, wykluczającej wszelką działalność inwestycyjną i inną.

Obowiązuje:

- zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej związanej z pracami ziemnymi (np. kopanie studni, melioracji, karczunku i nasadzania drzew itd.) poza badaniami archeologicznymi oraz pracami zabezpieczającymi zabytek przed zniszczeniem, prowadzonymi na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
- zachowanie istniejącego układu topograficznego terenu.

Strefa W II - częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, zabytków dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami:

- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków.

Strefa W III - ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa WIII obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej.

Obowiązuje:

- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków, oraz ustalenia dla terenów cmentarzy

Tereny cmentarzy

Wnioskuje się o ustalenie w planach zagospodarowania przestrzennego następujących działań:

Na terenach cmentarzy użytkowanych obowiązuje: utrzymanie układów kompozycji alej i szpalerów w tym obsadzenia granic, utrzymanie ogrodzeń i bram, ochrona zachowanych pochówków sprzed 1945 r., utrzymanie pasów izolacyjnych i podziału na kwatery.

Tereny cmentarzy nieużytkowanych w granicach miejscowości utrzymać jako obszary o funkcji estetyczno-kulturowej i skupiska zieleni wysokiej, uporządkowanie terenu winno obejmować usunięcie zbędnych krzewów i samosiejek, ogrodzenie i wyrównanie terenu, wykonanie z zachowanych nagrobków symbolicznych mogił.

Tereny cmentarzy nieużytkowanych poza granicami miejscowości utrzymać jako obszary pamięci kulturowej i skupiska zieleni wysokiej. uporządkowanie terenu może obejmować naprawę i uczytelnienie zachowanych grobowców, usunięcie samosiejek i ogrodzenie terenu oraz wprowadzenie elementów informacyjnych w tym podkreślenie dawnej funkcji grzebalnej poprzez umieszczenie symboli religijnych lub wykonanie mogił symbolicznych.

oraz w pkt. 15.4 (OBSZARY I OBIEKTY WNIOSKOWANE DO OCHRONY PLANISTYCZNEJ) w ppkt. 15.4.2 (ŚRODOWISKO KULTUROWE) pod tabelą dodano zapis:

Na obszarze objętym zmianą studium występują układy historyczne i krajobrazowe zabudowy wsi zakwalifikowane do objęcia ochroną planistyczną, m.in. :

1. Zespół Folwarczny w Juchowie

Zespół folwarczny tworzy część gospodarcza, park z pałacem oraz kolonia mieszkalna. Zespół posiada kompozycję geometryczną, całość skomponowana na zasadzie trójkąta, u jego podstawy znajduje się część rezydencjonalna (park z sadem i pałac) i gospodarcza, natomiast wierzchołek tworzy kolonia mieszkalna. Osią zespołu jest droga Wierzchowo- Silnowo. Układ całości jest ściśle związany z warunkami naturalnymi, w związku z czym część gospodarcza zlokalizowana jest pomiędzy jeziorem a drogą i zajmuje obszar o pow. 12 ha, naprzeciw części gospodarczej, pomiędzy drogami do Silnowa i Kądzieni a drogą polną wiodącą na pd- wsch. znajduje się park i sad o pow. 11 ha(w pd- wsch narożniku parku znajduje się pałac. Kolonia mieszkalna znajduje się na pd- wsch od parku, wzdłuż 400m odcinka drogi do Silnowa.

Część gospodarczą tworzy m. in. dawna kuźnia (obecnie stolarnia i magazyn), magazyn zbożowy z dobudowaną chlewnią, budynek mieszkalny (dawna rządcówka), budynek administracyjno-mieszkalny z magazynem, cieleśnik i szopa. Kolonię mieszkalną tworzy 11 budynków mieszkalnych wraz z towarzyszącymi im budynkami mieszkalnymi oraz budynek dawnej szkoły i kościół.

Cennym obszarem o walorach jest park z pałacem. Park tworzy nieregularny wielobok, utworzony na zasadzie swobodnej kompozycji grup zieleni wysokiej i niskiej o powierzchni ok. 8 ha. i graniczy:

- od północy- z drogą do Kądzieni,
- od wschodu z polami ornymi,
- od południowego- wschodu z lasami mieszanymi,
- od strony południowej z drogą wiejską,
- od strony zachodniej z drogą do Silnowa.

Na wsch. I pn.- wsch. od parku znajduje się wilgotna, okresowo podmokła łąka oraz fragment fosy. W pn.- wsch. Części znajduje się zaniedbany sad o pow. ok. 2 ha, wzdłuż granicy wsch. Ciągu biegnie aleja bukowa, a wzdłuż granicy Pd.- wsch., równoległe do drogi biegnie szpaler bukowy. Na terenie parku znajduje się ok. 1500 drzew i krzewów ok. 200 letnich, w tym buk pospolity występuje w 40%, dąb szypułkowy 20%, klon pospolity 20% i świerk pospolity 20%. Do zachowanych elementów dawnego układu przestrzennego można zaliczyć: skupiska starodrzewia, aleję i szpaler bukowy, dolina potoku oraz fragment żywopłotu grabowego. Niemal cały układ ciągów spacerowych uległ całkowitemu zniszczeniu, jedyny czytelny ciąg pieszy biegnie od strony pn.- zach. pałacu.

Zalecenia ochrony planistycznej:

- zachować granice ochrony układu parku równoległe go granic geodezyjnych parku,
- w obszarze chronionym należy wprowadzić nakaz zachowania wszystkich, jeszcze istniejących elementów dawnego układu przestrzennego zarówno parku jak i całego obszaru zespołu folwarcznego,
- zakaz wycinki cennego drzewostanu,
- dążyć do zrekonstruowania układu parku w pierwotnym stylu krajobrazowym,
- odtworzyć układ ciągów spacerowych i miejsc wypoczynku w parku.

2. Zespół folwarczny w Kiełpinie

Zespół folwarczny charakteryzuje się kompozycją geometryczną rozproszoną. Podstawowymi elementami układu przestrzennego są: część reprezentacyjno- gospodarcza (ok. 6,4 ha) oraz mieszkalna (kolonia mieszkalna dla pracowników), dla których oś stanowi droga Sarwice- Silnowo. Część reprezentacyjno- gospodarcza składa się z parku oraz części gospodarczej (ogród i dziedzińiec gospodarczy) i znajduje się pomiędzy linią brzegową jeziora a dwiema utwardzonymi drogami biegnącymi do centrum wsi i do Grabiążki. Duży wpływ na układ folwarku miały warunki naturalne, m. in. jezioro Kiełpie, na którego brzegu znajdują się zabudowania. Na terenie prostokątnego dziedzińca znajduje się zwarty ciąg budynków, wyznaczający północną ścianę podwórza, wyróżnić można: stajnię, stodołę, szopę- magazyn, wielofunkcyjny budynek gospodarczy, magazyn zbożowy i wolnostojąca szopa. Granicę pomiędzy parkiem a częścią gospodarczą stanowi biegnący od pn.- wsch. na pd.- zach. rów. Obecnie zarówno istniejące zabudowania gospodarcze oraz część parkowa ulega powolnej degradacji i niszczeniu, w związku z brakiem zainwestowania tych terenów.

Zalecenia ochrony planistycznej:

- zachować układ architektoniczno- krajobrazowy folwarku,
- zakaz wycinki cennego drzewostanu,
- dążyć do zainwestowania istniejącego zespołu folwarcznego, zwłaszcza zabudowań znajdujących się na dziedzińcu gospodarczym, z przeznaczeniem na teren produkcyjny, składowania i przetwórstwa rolnego.

Pozostawiono dotychczasowe ujednoczone ustalenia studium zaktualizowane zmianą w 2007 r.

6.6 Kierunki rozwoju systemu komunikacji i infrastruktury technicznej

6.6.1 Komunikacja

Kierunki rozwoju komunikacji określono w Części II studium w pkt. 13.5 (ROZWÓJ KOMUNIKACJI).

Nie przewiduje się zmian układu komunikacyjnego dla obszarów objętych zmianą studium w związku z tym pozostawiono dotychczasowe ustalenia.

6.6.2 Infrastruktura techniczna

Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej określono w Części II studium w pkt. 13.6 (ROZWÓJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ)

Dotychczasowe ustalenia studium zmienione w 2007 r. określają zasady rozwoju systemów infrastruktury technicznej, w związku z czym pozostawiono je bez zmian.

6.7 Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na obszarze miasta objętym zmianą studium zlokalizowanych jest szereg inwestycji celu publicznego, które mogą być rozbudowane.

Na obszarach objętych zmianami dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego, w szczególności polegające na:

- utrzymaniu i modernizacji dróg i ulic publicznych,
- utrzymanie i budowa ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
- utrzymanie i modernizacja sieci infrastruktury technicznej w szczególności wodociągów i kanalizacji,
- utrzymanie i rozbudowa gminnych terenów zieleni i terenów sportu i rekreacji,
- realizacja obiektów administracji publicznej i infrastruktury społecznej.

6.8 Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego

Na terenie objętym zmianą Studium Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego nie przewiduje rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

6.9 Opracowania planów miejscowych

Obszar objęty zmianą Studium nie wymaga obecnie obowiązkowego opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na wymogi przepisów odrębnych.

Gmina zamierza opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla obszarów objętych zmianą studium zgodnie z następującymi uchwałami:

- Uchwała Nr XXXIV/374/09 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Borne Sulinowo dla obrębu Jelonek,
- Uchwała Nr XXXIV/375//09 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Borne Sulinowo dla obrębu Juchowo,
- Uchwała Nr XXXIV/376/09 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Borne Sulinowo dla obrębu Kiełpino,
- Uchwała Nr XXXIV/377/09 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Borne Sulinowo dla obrębu Piława.

6.10 Zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Na obszarach objętych zmianą studium jest prowadzona gospodarka rolna i leśna. Utrzymuje się dotychczasowe zapisy. Na rysunku studium dla poszczególnych obrębów wskazano tereny przewidywane do zalesienia (jako lokalizacje fakultatywne). Na terenach leśnych należy zakazać zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem tej związanej z gospodarką leśną lokalizowaną zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

6.11 Ochrona przed powodzią i osuwaniem się mas ziemnych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują naturalne zagrożenia geologiczne związane z osuwaniem mas ziemnych. Obszar nie stanowi terenu zalewowego i chronionego przed zalewem.

6.12 Ochrona złóż kopalin

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obecnie udokumentowane złoża kopalin. W związku z powyższym obszar nie wymaga ustanowienia wymogów dotyczących ochrony złóż kopalin.

6.13 Ochrona pomników zagłady

Na terenie objętym zmianą Studium ani też w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się pomniki zagłady. W związku z powyższym obszar nie wymaga ustanowienia stref ochronnych lub wprowadzenia ograniczeń prowadzenia działalności zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z póź. zm.).

6.14 Rehabilitacja, przekształcenia lub rekultywacja obszarów objętych zmianą Studium

Rehabilitacji wymagają tereny dawnych rolniczych obiektów produkcyjnych i niektórych budynków mieszkalnych. Zagospodarowanie tych terenów uległo już często znacznej dewastacji, znisz-

czeniu i niekorzystnie oddziałuje na wizerunek gminy. Niezbędne jest więc podjęcie działań zarówno przez inwestorów jak i władze gminy. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy określić szczegółowe zasady zagospodarowania tych terenów.

6.15 Ochrona granic terenów zamkniętych

Na obszarze obrębu Silnowo i Piława objętych zmianą Studium zlokalizowane są tereny zamknięte obejmujące tereny kolejowe. Nie wymagają one ustanowienia lub ochrony ich granic.

CZEŚĆ V ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BORNE SULINOWO DLA OBSZARU OBREBÓW GEODEZYJNYCH DĄBROWICA, JELEŃ, ŁUBOWO, PRZYJEZIERZE I ŚMIADOWO ORAZ OBREB 6 I 7 MIASTA BORNE SULINOWO - OPIS ZMIANY.

1. Cel opracowania

Procedurę niniejszej zmiany Studium zainicjowała uchwała Nr XXXII/409/2013 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 27 czerwca 2013 r. i uchwała Nr XXXIV/421/2013 z dnia 26 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo.

Celem zmiany Studium jest stworzenie podstaw formalno – prawnych do prowadzenia racjonalnej polityki przestrzennej oraz opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących obszary których granice stanowią tereny objęte zmianą studium.

Opis zmiany Studium sporządzono w celu uczynienia charakteru wprowadzonej zmiany oraz całościowego jej rozpatrzenia w zakresie określonym ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.)

2. Podstawy prawne opracowania zmiany studium

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233),
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2015 r. poz. 1515 ze zm.),
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm.),
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 r. poz. 105, ze zm.),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. z 2010 r. Nr 185 poz. ze zm.),
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469 ze zm.),
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2012 r. poz. 1059 ze zm.),
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2015 r. poz. 196 ze zm.),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 ze zm.),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2015 r. poz. 1651 ze zm.),
- Ustawa 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 (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zm.),
- Ustawa z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, ze zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397 ze zm.).

3. Materiały wejściowe

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Borne Sulinowo opracowane na podstawie uchwały Nr IX/152/99 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 14 lipca 1999 r., zmienione uchwałą nr XIV/145/2007 Rady Miejskiej

- w Bornem Sulinowie z dnia 6 grudnia 2007 r. i uchwałą nr XII/156/2011 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 29 września 2011 r.,
- uchwała Nr XXXII/409/2013 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 27 czerwca 2013 r. i uchwała Nr XXXIV/421/2013 z dnia 26 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo,
- Strategia rozwoju Miasta i Gminy Borne Sulinowo na lata 2004 – 2019. Borne Sulinowo, kwiecień 2004,
- inwentaryzacja terenu objętego zmianą Studium,
- wnioski instytucji i organów zgodnie z art. 11 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- Waloryzacja przyrodnicza Gminy Borne Sulinowo, Szczecin 2002.

4. Zakres zmiany

Zgodnie z § 8 ust 1, 2, 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. nr 118, poz. 1233) oraz w wyniku zmian zachodzących w strukturze przestrzennej gmina Borne Sulinowo, stanęła przed koniecznością opracowania zmiany Studium dla obszaru w granicach następujących obrębów:

- Dąbrowica,
- Jeleń,
- Lubowo,
- Przyjezierze,
- Śmiadowo,
- obręb 6 i 7 miasta Borne Sulinowo.

Zakres zmiany polega na uzupełnieniu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo o ustalenia kierunków rozwoju dla poszczególnych obrębów ujętych w uchwale o przystąpieniu do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo na podstawie uchwały Nr XXXII/409/2013 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 27 czerwca 2013 r oraz uchwały Nr XXXIV/421/2013 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 26 września 2013 r. i wprowadzeniu ich, głównie do ujednoczonego rysunku Studium.

5. Forma opracowania zmiany studium

Opracowanie składa się z dwóch części:

1) Część informacyjna (niniejsze opracowanie) – część tekstowa dostosowana do problematyki związanej ze zmianą Studium zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

Obszar objęty zmianą studium przedstawiony został na załącznikach graficznych opracowanych na mapie topograficznej w skali 1: 10 000 (obręby gminy Borne Sulinowo) oraz w skali 1:5000 dla miasta Borne Sulinowo.

W części tekstowej opisu zmiany studium, obszar objęty zmianą, jest scharakteryzowany pod kątem zagadnień wynikających z zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz stosownie do układu tekstu części opisowej zmienianego studium.

2) Część uchwalana:

- a) jednolity tekst Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo stanowiący załącznik nr 1 do uchwały w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo,

- b) [jednolity rysunek studium opracowany w oparciu o planszę pt. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo – Uwarunkowania opracowany w skali 1: 25 000 stanowiący załącznik nr 2 do uchwały.](#)
- c) [jednolity rysunek studium opracowany w oparciu o planszę pt. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo – Kierunki opracowany w skali 1: 25 000 stanowiący załącznik nr 3 do uchwały.](#)
- d) [załączniki nr 3A, 3B, 3C, 3D, 3E, 3F, 3G, 3H do uchwały: rysunki w skali 1:10000 „Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo” – z numeracją i oznaczeniem terenów objętych zmianą obrębów Piława, Silnowo, Kielpino, Juchowo, Jelonek, oraz Dąbrowica, Jeleń, Łubowo, Przyjezierze i Śmiadowo,](#)
- e) [rysunek w skali 1:5000 „Miasto Borne Sulinowo – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - zmiana” stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.](#)

6. Jednolity tekst studium uzupełnia się o następujące zapisy:

6.1 W części I – „WSTEP” wprowadzono zapis:

[Zmiana objęto zapisy studium dotyczące obszaru następujących obrębów: Dąbrowica, Jeleń, Łubowo, Przyjezierze i Śmiadowo oraz obręb 6 i 7 miasta Borne Sulinowo - opis zmian.](#)

[Projekt zmiany studium przygotowano zgodnie z wymogami art. 9, 10, 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym \(Dz. U. z 2016 r., poz. 778\) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. W sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy \(Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233\).](#)

[Zgodnie z wymogami cytowanego wyżej rozporządzenia niniejszy tekst jest tekstem ujednocionym. W części opisowej studium zmieniane zapisy określono tekstem koloru niebieskiego podkreślonym i kursywą. Tekst poprzednich zmian pozostawiono pogrubionym, podkreślonym i pochylonym w kolorze czarnym. Rysunki studium w skali 1: 25 000 dla całego obszaru gminy zaktualizowano w zakresie uwarunkowań. Rysunki w skali 1: 5000 dla poszczególnych miejscowości zostały zastąpione nowymi odpowiednio dla obrębów, opracowanymi w skali 1: 10 000.](#)

W punkcie 01. Podstawy formalno-prawne opracowania dopisano:

[Prace nad zmianą studium prowadzone były w oparciu o uchwałę Nr XXXII/409/2013 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 27 czerwca 2013 r. i uchwałę Nr XXXIV/421/2013 z dnia 26 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo.](#)

[W ujednocionym tekście studium dodano Część V pt. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo dla obrębów Dąbrowica, Jeleń, Łubowo, Przyjezierze i Śmiadowo oraz obręb 6 i 7 miasta Borne Sulinowo.](#)

6.2 Uwarunkowania obszarów objętych zmianą studium

6.2.1 Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowania terenu

[Charakterystykę obszarów objętych zmianą studium tj. Dąbrowica, Jeleń, Łubowo, Przyjezierze i Śmiadowo oraz obręb 6 i 7 miasta Borne Sulinowo określono szczegółowo w części I Tekstu ujednoczonego studium \(OPIS I OCENA STANU\) w punkcie 1 \(CHARAKTERYSTYKA OBSZARU\) oraz w punkcie 4 \(SZCZEGÓŁOWY OPIS STANU ZAGOSPODAROWANIA\).](#)

[Obszary objęte zmianą studium to obręby geodezyjne Dąbrowica, Jeleń, Łubowo, Przyjezierze, Śmiadowo obręb 6 i 7 miasta Borne Sulinowo. Jednostki te cechują się zróżnicowanym krajobrazem rolniczym i leśnym z wykształconymi historycznie jednostkami osadniczymi wraz z przysiółkami i zabudową rozproszoną typu kolonia. Na obszarach wiejskich dominuje zabudowa wiejska wraz](#)

z zabudową usługową w tym usług turystycznych, mieszkalną i zagrodową. Na obszarze miejscowości Dąbrowica dominuje zabudowa mieszkalna jednorodzinna i turystyczna. Na obszarze Łubowo to poza wymienionym powyżej sposobie zagospodarowania, występuje zabudowa produkcyjna oparta o zakład przetworowa drzewnego.

Szczegółowe uwarunkowania w zakresie obecnego przeznaczenia terenów poszczególnych obre-
bów określono na mapie w skali 1: 10000, które stanowi tło dla zapisów o charakterze ustaleń kie-
runkowych i polityki przestrzennej.

6.2.2 Stan ładu przestrzennego i jego ochrona

Charakterystykę obszaru objętego zmianą studium określono szczegółowo w części I Tekstu ujednoliconego studium (OPIS I OCENA STANU) w punkcie 1 (CHARAKTERYSTYKA OBSZA-
RU) oraz w punkcie 4 (SZCZEGÓŁOWY OPIS STANU ZAGOSPODAROWANIA).

Na zachowania ładu przestrzennego dla obre-
bów wiejskich Dąbrowica, Jeleń, Łubowo, Przy-
jezierze i Śmiadowo wpływa obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy
Borne Sulinowo przyjęty uchwałą Nr XIX/241/96 Rady Miasta w Bornem Sulinowie z dnia
31.01.1996 r. Dla obre-
bów 6 i 7 miasta Borne Sulinowo obowiązuje miejscowy plan zagospodaro-
wania przestrzennego przyjęty uchwałą nr XXXV/382/09 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z
dnia z dnia 28 września 2009 r.(Dz.U.Województwa Zachodniopomorskiego Nr 95 poz. 2708) i
zmieniony uchwałą Nr XVIII/220/2012 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 28 lutego 2012
r. (Dz.U.Województwa Zachodniopomorskiego z 2012 r. poz. 731).

6.2.3 Stan środowiska

Charakterystykę obszaru objętego zmianą studium określono szczegółowo w części I Tekstu ujednoliconego studium (OPIS I OCENA STANU) w punkcie 3 (SZCZEGÓŁOWY OPIS STANU ŚRODOWISKA), w punkcie w punkcie 3.1 (ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE)).

Tekst ujednolicony uzupełniono o:

- użytkowanie ziemi w gminie Borne Sulinowo wg danych UMiG Borne Sulinowo, stan na dzień 31.12.2014 r.
- obowiązujące Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w sprawie usta-
lenia planu zadań ochronnych dla obszarów Natura 2000,
- informacje na temat opracowania ekofizjograficznego sporządzonego na potrzeby zmiany studium.

6.2.4 Stan dziedzictwa kulturowego

Charakterystykę obszaru objętego zmianą studium określono szczegółowo w części I Tekstu ujednoliconego studium (OPIS I OCENA STANU) w punkcie 3 (SZCZEGÓŁOWY OPIS STANU ŚRODOWISKA), w punkcie 3.2 (ŚRODOWISKO KULTUROWE).

W punkcie 3.2.3 (CHARAKTERYSTYKA STANU I FUNKCJONOWANIA KRAJOBRAZU KUL-
TUROWEGO) w zestawieniu cmentarzy wiejskich dodano pozycję 13

13	DĄBROWICA	przykościelny(kościół rozebrany)	kon. XVII w.
----	-----------	----------------------------------	--------------

Dodano także tabelę z obiektami militarnymi proponowanymi do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków.

Obiekty militarne, proponowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków.

I.p.	Miejscowość	Obiekt	Datowanie
1	DĄBROWICA	Bunkier nr 259 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
2	DĄBROWICA	Bunkier nr 260 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
3	DĄBROWICA	Bunkier nr 261 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
4.	DĄBROWICA	Bunkier nr 322 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
5	DĄBROWICA	Bunkier nr 323 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
6	DĄBROWICA	Bunkier nr 324– Wał Pomorski	Lata 1933-1944
7	DĄBROWICA	Bunkier nr 325 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
8	DĄBROWICA	Bunkier nr 326 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
9	DĄBROWICA	Bunkier nr 197 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
10	DĄBROWICA	Bunkier nr 328 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
11	DĄBROWICA	Bunkier nr 329– Wał Pomorski	Lata 1933-1944
12	DĄBROWICA	Bunkier nr 330 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
13	DĄBROWICA	Bunkier nr 331 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
14	DĄBROWICA	Bunkier nr 332 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
15	DĄBROWICA	Bunkier nr 333 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
16	DĄBROWICA	Bunkier nr 334 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
17	DĄBROWICA	Bunkier nr 305 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
18	DĄBROWICA	Bunkier nr 306 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
19	DĄBROWICA	Bunkier nr 307 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
20	DĄBROWICA	Bunkier nr 308 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
21	DĄBROWICA	Bunkier nr 309 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
22	DĄBROWICA	Bunkier nr 310 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
23	DĄBROWICA	Bunkier nr 311 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
24	DĄBROWICA	Bunkier nr 312 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
25	DĄBROWICA	Bunkier nr 313 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
26	DĄBROWICA	Bunkier nr 314 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
27	DĄBROWICA	Bunkier nr 315 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
28	DĄBROWICA	Bunkier nr 335 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
29	DĄBROWICA	Bunkier nr 336 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
30	DĄBROWICA	Bunkier nr 337 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
31	DĄBROWICA	Bunkier nr 192 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
32	DĄBROWICA	Bunkier nr 228 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
33	DĄBROWICA	Bunkier nr 229 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
34	DĄBROWICA	Bunkier nr 230 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
35	DĄBROWICA	Bunkier nr 231– Wał Pomorski	Lata 1933-1944
36	DĄBROWICA	Bunkier nr 232– Wał Pomorski	Lata 1933-1944
37	DĄBROWICA	Bunkier nr 235 – Wał Pomorski	Lata 1933-1944
38	DĄBROWICA	Bunkier nr 360– Wał Pomorski	Lata 1933-1944

6.2.5 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym

Audyt krajobrazowy dla obszarów województwa zachodniopomorskiego nie został opracowany.

6.2.6 Warunki życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia

Charakterystykę warunków życia mieszkańców określono szczegółowo w części I Tekstu ujednoczonego studium (OPIS I OCENA STANU) w punkcie 2 (UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO-GOSPODARCZE).

6.2.7 Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia oraz przeciwdziałanie ich skutkom, zostały opisane w pkt. 13.8 (OBRONNOŚĆ I OCHRONA LUDNOŚCI).

6.2.8 Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy.

Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy uwzględniające:

- analizy ekonomiczne, określono w części I Tekstu ujednoliconego studium (OPIS I OCENA STANU) w punkcie 2.3 Analizy ekonomiczne,
- analizy środowiskowe, które zostały przedstawione w pkt 3.1.1. Analiza struktury przestrzennej środowiska,
- analizy społeczne określono szczegółowo w części I Tekstu ujednoliconego studium (OPIS I OCENA STANU) w punkcie 2 (UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO-GOSPODARCZE),
- prognozy demograficzne,
- możliwość finansowania przez gminę wykonywania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służącej realizacji zadań własnych gminy
- bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778.), sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi być zgodne z ustaleniami i podporządkowane polityce przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Burmistrz Bornego Sulinowa po przeanalizowaniu uwarunkowań przestrzennych, sytuacji społeczno – gospodarczej gminy, wniosków obywateli i podmiotów gospodarczych, oraz w związku dezaktualizacją obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazał do zmiany opracowania planistyczne dotyczące obrębów Dąbrowica, Jeleń, Łubowo, Przyjezierze i Śmiadowo oraz obrębu 6 i 7 miasta Borne Sulinowo. Rada Miejska w Bornem Sulinowie w dniu 27 czerwca 2013 r. podjęła uchwałę Nr XXXII/409/2013 oraz w dniu 26 września 2013 r. Nr XXXIV/421/2013 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borne Sulinowo.

6.2.9 Stan prawny gruntów

Struktura własnościowa obszaru objętego zmianą Studium jest zróżnicowana. Grunty znajdują się we władaniu gminy Borne Sulinowo (niewielkie arealy), Skarbu Państwa oraz podmiotów prywatnych. Znacząca część terenów należy do Skarbu Państwa i jest w użytkowaniu Lasów Państwowych, na obszarach tych prowadzi się gospodarkę leśną. Własność gminy stanowią głównie tereny publiczne: drogi i ulice dojazdowe i lokalne a także większość ulic wewnętrznych. Ponadto własnością gminy są świetlice wiejskie, szkoły, parki, cmentarze i ujęcia wody.

6.2.10 Występowanie obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na terenie gminy, w tym na obszarach objętych zmianą studium występują obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 r. poz. 627 ze zm.) oraz przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm.) charakterystykę określono w części I Tekstu ujednoliconego studium (OPIS I OCENA STANU) w punkcie 3 (SZCZEGÓŁOWY OPIS STANU ŚRODOWISKA), w punkcie 6 (SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I WNIOSKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ANALIZY STANU ISTNIEJĄCEGO).

6.2.11 Występowanie naturalnych zagrożeń geologicznych, udokumentowanych złóż kopalin i zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują naturalne zagrożenia geologiczne w tym tereny zagrożone usuwaniem się mas ziemnych. Na terenie obrębu Łubowo znajduje się udokumentowane złożo kruszywa naturalnego o powierzchni 35,03 ha (kod systemowy 3422KN). Tereny objęte zmianą Studium nie są zlokalizowane w granicach obszarów najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO) lub obszarów wysokiej ochrony wód podziemnych (OWO)

6.2.12 Tereny górnicze

Na obszarach objętych zmianą studium nie ma zlokalizowanych terenów górniczych.

6.2.13 Stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej oraz gospodarki odpadami

Charakterystykę systemu komunikacji i infrastruktury na obszarze gminy określono szczegółowo w części I Tekstu ujednoczonego studium (OPIS I OCENA STANU) w punkcie 4.3 (SZCZEGÓŁOWY OPIS STANU ZAGOSPODAROWANIA KOMUNIKACJA), w punkcie 4.4 (WYPOSAŻENIE W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNA).

W pkt 4.4.1 „Zaopatrzenie w wodę” i 4.4.2. „Odprowadzenie i unieszkodliwianie ścieków” uaktualniono dane dotyczące wybranych miejscowości. Wszystkie miejscowości objęte zmianą studium tj. Dąbrowica, Łubowo, Jelen, Przyjezierze i Śmiadowo przyłączona są do sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Bornem Sulinowie. Za wyjątkiem Łubowa, wszystkie miejscowości przyłączone są do sieci wodociągowej z ujęcia w Bornem Sulinowie. Sieci te wymagają rozbudowy w przypadku zagospodarowywania „nowych” terenów inwestycyjnych określonych w zmianie studium.

6.2.14 Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Nie określa się uwarunkowań wynikających z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

6.2.15 Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej

Na obszarach objętych zmianą studium nie występują obszary zagrożone powodzią.

6.3 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego; kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenu określono w pkt. 13.4 Rozwój funkcji Części II Ujednoczonego tekstu studium.

W punkcie 13.5 dodano symbol charakteryzujący wiodące przeznaczenie dla terenów oznaczonych symbolem P – tereny produkcji i składowania, a także określono kierunki zmian w przeznaczeniu terenów dla obrębów Dąbrowica, Jeleń, Łubowo, Przyjezierze i Śmiadowo oraz obrębu 6 i 7 miasta Borne Sulinowo poprzez rozbudowę tabeli. W studium nie określono terenów wyłączonych spod zabudowy.

MIEJSCOWOŚĆ	OZNACZENIE ZMIANY NA RYSUNKU	UWARUNKOWANIA	KIERUNKI ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	UWAGI
Dąbrowica	1MR, 2MR, 3MR	Tereny częściowo zurbanizowane, położone na OCHK Pojezierze Drawskie. Zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności.	Wyznaczenie nowych kierunków z jednoczesnym oznaczeniem terenów zgodnie ze stanem faktycznym i obowiązującym mpzp.

	4ZC, 9ZC, 10ZC	Tereny cmentarzy, teren 4ZC położony na OCHK Pojezierze Drawskie. Zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Tereny cmentarzy.	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania i obowiązującym mpzp.
	5MN, 6MN	Teren 5MN zurbanizowany i przekształcony, częściowo użytkowany rolniczo, teren 6MN rolniczy zadrzewiony, tereny położone na OCHK Pojezierze Drawskie. Zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej.	Wyznaczenie nowych kierunków na terenie 5MN, oznaczenie terenu 6MN zgodnie z obowiązującym mpzp.
	7MN	Teren częściowo zurbanizowany, rolniczy częściowo zadrzewiony częściowo położony na OCHK Pojezierze Drawskie. Zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej.	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu zgodnie z obowiązującym mpzp z korektą granic.
	8Ut,MN, 12Ut,MN	Teren 8Ut,MN częściowo zurbanizowany, rolniczy, częściowo zadrzewiony, położony częściowo na OCHK Pojezierze Drawskie, teren 12Ut,MN zurbanizowany. Zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Tereny usług turystyki, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Kierunki uzupełniające do rozstrzygnięcia w ustaleniach mpzp: zabudowa rekreacji indywidualnej, zieleń urządzona oraz zabudowa usługowa związana z obsługą funkcji turystycznych i mieszkalnych, w tym usługi sportu i rekreacji.	Oznaczenie terenów zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic zgodnie z obowiązującym mpzp.
	11MN	Teren częściowo zurbanizowany, częściowo rolniczy. Zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej.	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu zgodnie z obowiązującym mpzp z nieznaczną korektą.
Jeleń	1Ut	Teren rolniczy, częściowo przekształcony, położony na OCHK Pojezierze Drawskie. Zmiana ma istotne znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren usług turystyki. Kierunki uzupełniające do rozstrzygnięcia w ustaleniach mpzp: zabudowa rekreacji indywidualnej, zieleń urządzona, zabudowa mieszkaniowa w ramach mieszkań dla właściciela tzw. służbowych oraz zabudowa usługowa związana z obsługą funkcji turystycznych, w tym usługi sportu i rekreacji. Ustala się zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m. od linii brzegu jeziora.	Wyznaczenie nowych kierunków.
	2MN	Teren rolniczy, położony na OCHK Pojezierze Drawskie. Zmiana ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej.	Wyznaczenie nowych kierunków.
	3MR	Teren częściowo zurbanizowany (istniejąca zabudowa wiejska) wraz z przyległymi gruntami rolnymi. Pozostałe grunty rolne częściowo zadrzewione, położony na OCHK Pojezierze Drawskie. Zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności.	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu zgodnie z obowiązującym mpzp z nieznaczną korektą.

	4U_t,US	Teren leśny z istniejącym ośrodkiem wypoczynkowym, położony na OCHK Pojezierze Drawskie. Zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren usług turystyki, teren sportu i rekreacji. Kierunki uzupełniające do rozstrzygnięcia w ustaleniach mpzp: zabudowa rekreacji indywidualnej, zieleń urządzona oraz zabudowa usługowa związana z obsługą funkcji turystycznych i mieszkalnych, w tym usługi sportu i rekreacji.	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania i zgodnie z granicami określonymi w obowiązującym studium.
	5MR, 6MR, 8MR, 10MR, 11MR, 14MR	Tereny zurbanizowane (istniejąca zabudowa wiejska) wraz z przyległymi gruntami rolnymi. Zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności.	Oznaczenie terenów zgodnie ze faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic zgodnie z obowiązującym mpzp z nieznaczną korektą.
	7ZC, 13ZC	Tereny cmentarzy. Zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Tereny cmentarzy.	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania i obowiązującym mpzp.
	9ZP	Teren parku - obszar zabytkowego parku dworskiego ze starodrzewem, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce).	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania i obowiązującym mpzp.
	12U_{kr}	Teren istniejącego kościoła i jego otoczenie z obiektem wpisanym do rejestru zabytków. Zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren kultu religijnego.	Oznaczenie terenu zgodnie ze stanem faktycznym i obowiązującym mpzp.
	15MR	Teren częściowo zurbanizowany (istniejąca zabudowa wiejska) wraz z przyległymi gruntami rolnymi. Pozostałe grunty rolne częściowo zadrzewione, położony na OCHK Pojezierze Drawskie. Zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności.	Oznaczenie terenu zgodnie ze faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu zgodnie z obowiązującym mpzp z nieznaczną korektą.
	16MN, 27MN	Tereny rolnicze, położone na OCHK Pojezierze Drawskie. Zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej.	Wyznaczenie nowych kierunków.
	17MR	Teren częściowo zurbanizowany (istniejąca zabudowa wiejska) wraz z przyległymi gruntami rolnymi. Pozostałe grunty rolne częściowo zadrzewione, położony na OCHK Pojezierze Drawskie. Zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności.	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu zgodnie z obowiązującym mpzp z nieznaczną korektą.
	18MR	Teren rolniczy, częściowo zurbanizowany, rolniczy zadrzewiony. Zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności.	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu zgodnie z obowiązującym mpzp.
	19U_o	Teren szkoły, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren usług oświaty.	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu zgodnie z obowiązującym mpzp.
	20MN	Teren zurbanizowany i częściowo rolniczy. Zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej.	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu zgodnie z obowiązującym mpzp.

	21MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN	Tereny rolnicze, teren 26MN częściowo zadrzewiony, tereny z wyjątkiem terenu 26MN, położone na OCHK Pojezierze Drawskie. Zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej.	Wyznaczenie nowych kierunków.
	22ZL	Teren rolny, częściowo zadrzewiony, zmiana ma średnie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko.	Teren przeznaczony do zalesienia (fakultatywnie).	Wyznaczenie nowych kierunków.
Lubowo	1Ut	Teren częściowo zurbanizowany, pozostałe grunty rolne, częściowo zadrzewione, łąki nieużytki. Teren położony na OCHK Pojezierze Drawskie, w obszarze NATURA 2000 Ostoja Drawska i Jeziora Czaplneckie. Zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko.	Teren usług turystyki. Kierunki uzupełniające do rozstrzygnięcia w ustaleniach mpzp: zabudowa rekreacji indywidualnej, zieleń urządzona, zabudowa mieszkaniowa w ramach mieszkań dla właściciela tzw. służbowych oraz zabudowa usługowa związana z obsługą funkcji turystycznych, w tym usługi sportu i rekreacji.	Oznaczenie terenu zgodnie ze faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu zgodnie z obowiązującym mpzp.
	2Ut	Teren częściowo zurbanizowany- teren istniejącej zabudowy rolniczej (pensjonat agroturystyczny), częściowo zadrzewiony, zmiana ma niewielkie znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze. Teren położony na OCHK Pojezierze Drawskie, NATURA 2000 Ostoja Drawska i Jeziora Czaplneckie, w otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego.	Teren usług turystyki. Kierunki uzupełniające do rozstrzygnięcia w ustaleniach mpzp: zabudowa rekreacji indywidualnej, zieleń urządzona, zabudowa mieszkaniowa w ramach mieszkań dla właściciela tzw. służbowych oraz zabudowa usługowa związana z obsługą funkcji turystycznych, w tym usługi sportu i rekreacji.	Oznaczenie terenu zgodnie ze faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu zgodnie z obowiązującym mpzp.
	3MR	Teren rolniczy odłogowany, położony nad jeziorem Strzeszyn, dogodnie skomunikowany, zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze. Teren położony na OCHK Pojezierze Drawskie, NATURA 2000 Ostoja Drawska i Jeziora Czaplneckie.	Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności. Kierunki uzupełniające do rozstrzygnięcia w ustaleniach mpzp: zabudowa usług turystycznych, w tym usługi sportu i rekreacji, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.	Oznaczenie terenu zgodnie ze faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu zgodnie z obowiązującym mpzp.
	4Ut	Teren zurbanizowany, dogodnie skomunikowany. Teren położony na OCHK Pojezierze Drawskie, na obszarze NATURA 2000 Ostoja Drawska i Jeziora Czaplneckie i w otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego. Zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren usług turystyki. Kierunki uzupełniające do rozstrzygnięcia w ustaleniach mpzp: zabudowa rekreacji indywidualnej, zieleń urządzona, zabudowa mieszkaniowa w ramach mieszkań dla właściciela tzw. służbowych oraz zabudowa usługowa związana z obsługą funkcji turystycznych, w tym usługi sportu i rekreacji.	Oznaczenie terenu zgodnie ze faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu zgodnie z obowiązującym mpzp z nieznaczną korektą.
	5MN	Teren zurbanizowany, dogodnie skomunikowany, Teren położony na OCHK Pojezierze Drawskie, NATURA 2000 Ostoja Drawska i Jeziora Czaplneckie. Zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej.	Oznaczenie terenu zgodnie ze faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu zgodnie z obowiązującym mpzp z nieznaczną korektą.
	6MR	Teren rolniczy, dogodnie skomunikowany. Teren położony na OCHK Pojezierze Drawskie, NATURA 2000 Ostoja Drawska. Zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności. Kierunki uzupełniające do rozstrzygnięcia w ustaleniach mpzp: zabudowa usług turystycznych, w tym usługi sportu i rekreacji, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa rekreacji indywidualnej.	Oznaczenie terenu zgodnie ze faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu zgodnie z obowiązującym mpzp.

	7Ut	Teren rolniczy, dogodnie skomunikowany. Teren położony na OCHK Pojezierze Drawskie, obszarze NATURA 2000 Ostoja Drawska i w otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego.	Teren usług turystyki. Kierunki uzupełniające do rozstrzygnięcia w ustaleniach mpzp: zabudowa rekreacji indywidualnej, zieleń urządzona, zabudowa mieszkaniowa w ramach mieszkań dla właściciela tzw. służbowych oraz zabudowa usługowa związana z obsługą funkcji turystycznych, w tym usługi sportu i rekreacji.	Oznaczenie terenu zgodnie z obowiązującym mpzp.
	8Ut	Teren rolniczy, częściowo zadrzewiony, położony na OCHK Pojezierze Drawskie, NATURA 2000 Ostoja Drawska i w otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego. Zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren usług turystyki. Kierunki uzupełniające do rozstrzygnięcia w ustaleniach mpzp: zabudowa rekreacji indywidualnej, zieleń urządzona, zabudowa mieszkaniowa w ramach mieszkań dla właściciela tzw. służbowych oraz zabudowa usługowa związana z obsługą funkcji turystycznych, w tym usługi sportu i rekreacji. W mpzp uwzględnić wskazania urbanistyczne wynikające z PZO dla obszarów Natura 2000. Ustala się zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m. od linii brzegu jeziora.	Wyznaczenie nowych kierunków.
	9MR, 10MR, 11MR, 12MR, 15MR, 19MR	Tereny zurbanizowane, położone na OCHK Pojezierze Drawskie, teren 10MR częściowo w obszarze NATURA 2000 Ostoja Drawska i w otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego. Zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności.	Oznaczenie terenów zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic zgodnie z obowiązującym mpzp z nieznaczną korektą.
	13Uo	Teren szkoły, położony na OCHK Pojezierze Drawskie i w otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren usług oświaty.	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania i obowiązującym mpzp.
	14Ukr	Teren istniejącego kościoła i jego otoczenie z obiektem wpisanym do rejestru zabytków, położony na OCHK Pojezierze Drawskie i w otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego. Zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren kultu religijnego.	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania i obowiązującym mpzp.
	16Ut, 18Ut	Tereny rolnicze odłogowane częściowo zadrzewione samosiewem brzoźowo-sosnowym, położone na OCHK Pojezierze Drawskie i w otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego, teren 17Ut częściowo w obszarze NATURA 2000 Ostoja Drawska, zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren usług turystyki. Kierunki uzupełniające do rozstrzygnięcia w ustaleniach mpzp: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa rekreacji indywidualnej, zieleń urządzona, zabudowa mieszkaniowa w ramach mieszkań dla właściciela tzw. służbowych oraz zabudowa usługowa związana z obsługą funkcji turystycznych, w tym usługi sportu i rekreacji.	Oznaczenie zgodnie z obowiązującym mpzp z nieznaczną korektą.

17US	Teren położony w OCHK Pojezierze Drawskie, w otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego, zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren sportu i rekreacji.	Oznaczenie terenu zgodnie z obowiązującym mpzp
20PU	Teren częściowo zurbanizowany, rolniczy częściowo zadrzewiony, położony na OCHK Pojezierze i w otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego Drawskie. Zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren produkcji i składowania oraz zabudowy usługowej.	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania i zgodnie z granicami określonymi w obowiązującym studium.
21MN	Teren rolniczy zadrzewiony, położony w OCHK Pojezierze Drawskie i częściowo na obszarze NATURA 2000 Ostoja Drawska i w otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego. Zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej.	Wyznaczenie granic terenu zgodnie z obowiązującym mpzp.
22MN	Teren częściowo zurbanizowany, częściowo użytkowany rolniczo, dogodnie skomunikowany, położony na obszarze NATURA 2000 Ostoja Drawska, OCHK Pojezierze Drawskie, w otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego. Zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej.	Wyznaczenie nowych kierunków.
23MR, 24MR	Tereny zurbanizowane, położone w otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego. Zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności.	Oznaczenie terenów zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic zgodnie z obowiązującym mpzp z nieznaczną korektą.
25MR, 26MR, 27MR	Tereny zurbanizowane, położone częściowo na obszarze NATURA 2000 Ostoja Drawska i w otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego. Zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności.	Oznaczenie terenów zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic zgodnie z obowiązującym mpzp z nieznaczną korektą.
28MR, 29MR, 31MR, 32MR, 33MR, 34MR, 36MR, 38MR	Tereny zurbanizowane, w części rolnicze, odłogowane, tereny 29MR, 30MR, 32MR, 33MR, 34MR, 35MR położone w otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego Zmiana ma niewielkie znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności.	Oznaczenie terenów zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic zgodnie z obowiązującym mpzp z nieznaczną korektą.
30P,U	Teren zurbanizowany, położony w otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren produkcji i składowania oraz zabudowy usługowej.	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania i zgodnie z granicami określonymi w obowiązującym studium i obowiązującym mpzp.
35US	Teren boiska sportowego - nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren sportu i rekreacji.	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu zgodnie z obowiązującym mpzp.
37ZC	Teren istniejącego cmentarza, zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren cmentarza.	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania i obowiązującym mpzp.

	39MR	Teren rolniczy dogodnie skomunikowany. Zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności.	Wyznaczenie nowych kierunków.
	40P,U 41P,U 42P,U	Tereny użytkowane rolniczo, częściowo zadrzewione. Zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Tereny produkcji i składowania oraz zabudowy usługowej, istniejące funkcje do ewentualnego zachowania w ustaleniach mpzp.	Oznaczenie terenów zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic zgodnie z obowiązującym mpzp i studium z nieznaczną korektą granic.
Przyjezierze	1MR	Teren częściowo zurbanizowany, położony na OCHK Pojezierze Drawskie. Zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności.	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu zgodnie z obowiązującym mpzp.
	2MR	Teren rolniczy, położony na OCHK Pojezierze Drawskie. Zmiana ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności.	Wyznaczenie nowych kierunków.
	3Ut, 4Ut	Tereny rolnicze, położone na OCHK Pojezierze Drawskie. Zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Tereny usług turystyki. Kierunki uzupełniające do rozstrzygnięcia w ustaleniach mpzp: zabudowa rekreacji indywidualnej, zieleń urządzona, zabudowa mieszkaniowa w ramach mieszkań dla właściciela tzw. służbowych oraz zabudowa usługowa związana z obsługą funkcji turystycznych, w tym usługi sportu i rekreacji.	Wyznaczenie nowych kierunków dla terenu 4Ut oraz oznaczenie zgodnie z obowiązującym mpzp dla terenu 3Ut.
	5MR, 6MR, 8MR, 11MR	Tereny częściowo zurbanizowane (istniejąca zabudowy wiejska) wraz z przyległymi gruntami rolnymi. Zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	Tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności.	Oznaczenie terenów zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic zgodnie z obowiązującym mpzp z nieznaczną korektą
	7MN, 10MN	Tereny zurbanizowane, położone na OCHK Pojezierze Drawskie. Zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej.	Oznaczenie terenów zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic zgodnie z obowiązującym mpzp
	9ZC	Teren cmentarza. Zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren cmentarza.	Oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic terenu zgodnie z obowiązującym mpzp.
	12MR	Teren częściowo zurbanizowany. Zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności.	Korekta granic terenu w stosunku do obowiązującego studium, oznaczenie terenu zgodnie z faktycznym stanem użytkowania.
	Śmiadowo	1MR, 2MR, 4MR	Tereny zurbanizowane (istniejąca zabudowy wiejska) wraz z przyległymi gruntami rolnymi, położone na OCHK Pojezierze Drawskie. Zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności.

	3MR, 5MR, 6MR	Teren 5MR częściowo zurbanizowany (istniejąca zabudowa wiejska) wraz z przyległymi gruntami rolnymi. Pozostałe grunty rolne częściowo zadrzewione, teren 5MR położony na OCHK Pojezierze Drawskie, pozostałe tereny częściowo położone na OCHK Pojezierze Drawskie. Zmiana ma znaczenie w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności.	Oznaczenie terenów zgodnie ze faktycznym stanem użytkowania, oznaczenie granic zgodnie z obowiązującym mpzp i studium z nieznaczną korektą.
obręb 6 miasta Borne Sulinowo	Nie dokonuje się zmian.			
obręb 7 miasta Borne Sulinowo	1ZC	Teren przyklastorny. Zmiana nie ma znaczenia w zakresie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.	Teren cmentarza, pozostałe, wyznaczone kierunki w obowiązującym studium pozostawia się bez zmian.	Wyznaczenie nowego kierunku.

6.4 Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego, jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk zostały określone w Części II ujednoczonego tekstu studium pkt. 13.1 (KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO) a także w ppkt 14.2.1 (OBSZARY CHRONIONE I PRZEWIDZIANE DO OCHRONY – USTALENIA GENERALNE)

6.5 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury określono w Części II ujednoczonego tekstu studium pkt. 13.2 (OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH NA TERENIE GMINY) a także w ppkt. 14.2.1 (OBSZARY CHRONIONE I PRZEWIDZIANE DO OCHRONY – USTALENIA GENERALNE).

6.6 Kierunki rozwoju systemu komunikacji i infrastruktury technicznej

6.6.1 Komunikacja

Kierunki rozwoju komunikacji określono w Części II studium w pkt. 13.5 (ROZWÓJ KOMUNIKACJI). Nie przewiduje się zmian układu komunikacyjnego dla obszarów objętych zmianą studium w związku z tym pozostawiono dotychczasowe ustalenia.

6.6.2 Infrastruktura techniczna

Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej określono w Części II studium w pkt. 13.6 (ROZWÓJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ)

Dotychczasowe ustalenia studium określają zasady rozwoju systemów infrastruktury technicznej, w związku z czym pozostawiono je bez zmian.

6.7 Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na obszarach objętych zmianami dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego, w szczególności polegające na:

- utrzymaniu i modernizacji dróg i ulic publicznych,
- utrzymaniu i budowie ciągów piesznych i ścieżek rowerowych,

- utrzymaniu i modernizacji sieci infrastruktury technicznej w szczególności wodociągów i kanalizacji,
- utrzymaniu i rozbudowie gminnych terenów zieleni i terenów sportu i rekreacji,
- realizacji obiektów administracji publicznej i infrastruktury społecznej.

6.8 Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego

Na terenie objętym zmianą studium, Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego nie przewiduje rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

6.9 Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

6.10 Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wszystkich terenów objętych zmianą studium.

Na terenie objętym zmianą studium występują grunty rolne i leśne, które mogą wymagać uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 909 ze zm.).

6.11 Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na obszarach objętych zmianą studium jest prowadzona gospodarka rolna i leśna. Utrzymuje się dotychczasowe zapisy. Na rysunku studium w obrębie Jeleń wskazano teren przewidziany do zalesienia - jako lokalizacją fakultatywną.

6.12 Ochrona przed powodzią i osuwaniem się mas ziemnych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują naturalne zagrożenia geologiczne związane z osuwaniem mas ziemnych. Obszar nie stanowi terenu zalewowego i narażonego na niebezpieczeństwo powodzi.

6.13 Ochrona złóż kopalin

Na terenie objętym zmianą Studium występują udokumentowane złoża kruszywa naturalnego Łubowo o powierzchni 35,03 ha (kod systemowy 3422KN). W związku z powyższym obszar wymaga ustanowienia wymogów dotyczących ochrony złóż kopalin w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

6.14 Ochrona pomników zabytki

Na terenie objętym zmianą Studium ani też w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się pomniki zagłady. W związku z powyższym obszar nie wymaga ustanowienia stref ochronnych lub wprowadzenia ograniczeń prowadzenia działalności zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z póź. zm.).

6.15 Rehabilitacja, przekształcenia, rekultywacja lub remedjacja obszarów objętych zmianą Studium

Rehabilitacji wymagają tereny dawnych rolniczych obiektów produkcyjnych i niektórych budynków mieszkalnych. W ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy określić szczegółowe zasady zagospodarowania terenów zdegradowanych.

6.16 Obszary zdegradowane

Na obszarze zmiany Studium nie występują tereny zdegradowane.

6.17 Ochrona granic terenów zamkniętych

Na obszarze Łubowo występują tereny zamknięte obejmujące tereny kolejowe. Nie wymagają one ustanowienia granic ich ochrony.

6.18 Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Na obszarach zmiany Studium nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.

6.19 Obszary na których przewiduje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

Na obszarze zmiany Studium nie przewiduje się rozmieszczenie takich urządzeń.

CZEŚĆ VI ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE - RYSUNKI SZCZEGÓŁOWE POD OGÓLNYM TYTUŁEM „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BORNE SULINOWO” – Z NUMERACJĄ I OZNACZENIEM WYBRANEJ MIEJSCOWOŚĆ

