



**UZASADNIENIE
PLANU OGÓLNEGO GMINY WARNICE**

CZĘŚĆ TEKSTOWA

Warnice, czerwiec 2026 r.

Spis treści

| | | |
|------|---|----|
| I. | WSTĘP | 2 |
| II. | PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W PLANIE OGÓLNYM - art. 13h ust. 2 pkt 1 upzp | 5 |
| III. | PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ - art. 13h ust. 2 pkt 2 upzp..... | 17 |
| IV. | PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH - art. 13h ust. 2 pkt 3 upzp | 19 |
| V. | SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WARNICE - art. 13h ust. 2 pkt 4 upzp | 28 |
| VI. | CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA PLANU – PREZENTACJA GRAFICZNA:..... | 65 |

Spis rysunków

| | | |
|---------|---|----|
| Rys. 1. | Prognoza zmian ludności w gminie Warnice w latach 2024 - 2043 | 8 |
| Rys. 2. | Zmiany wskaźnika średnie powierzchni użytkowej w gminie Warnice na jednego mieszkańca w m2 w latach 2003 - 2023 | 8 |
| Rys. 3. | Rozmieszczenie luk w zabudowie – północna część gminy Warnice..... | 12 |
| Rys. 4. | Rozmieszczenie luk w zabudowie – południowa część gminy Warnice..... | 13 |
| Rys. 3. | Obszary zdegradowane w gminie Warnice..... | 41 |
| Rys. 4. | Obszary rewitalizacji w gminie Warnice. | 42 |

Spis tabel:

| | | |
|---------|---|----|
| Tab. 1. | Zestawienie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie. | 15 |
| Tab. 2. | Rejestr zabytków nieruchomych w gminie Warnice. | 37 |
| Tab. 3. | Obiekty archeologiczne znajdujące się w rejestrze zabytków..... | 37 |
| Tab. 4. | Obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków..... | 38 |
| Tab. 5. | Działki stanowiące tereny zamknięte. | 40 |

I. WSTĘP

1. Podstawa prawna i formalna sporządzenia planu ogólnego gminy Warnice

W dniu 29 grudnia 2023 r. Rady Gminy Warnice podjęła uchwałę nr L/278/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Warnice.

Plan ogólny gminy Warnice został sporządzony zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy tj.:

- 1) ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z 2024 r. poz. 1775);
- 2) ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 1775);
- 3) ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729);
- 4) ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA ROZWOJU, PRACY I TECHNOLOGII z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1916, z 2023 r. poz. 2409).

2. Zakres przestrzenny planu ogólnego gminy Warnice

Plan ogólny gminy Warnice sporządzony został dla obszaru administracyjnego gminy.

Na obszarze gminy Warnice nie występują tereny zamknięte inne niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu oraz morskie wody wewnętrzne. W związku z powyższym cały obszar gminy został objęty ustaleniami planu ogólnego.

3. Rola planu ogólnego w systemie planowania przestrzennego

Zgodnie z art. 13a ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan ogólny stanowi akt prawa miejscowego. Z kolei zgodnie z art. 13a ust. 5 ustawy, jego ustalenia (strefy planistyczne, gminne standardy urbanistyczne, obszary zabudowy śródmiejskiej) uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz stanowią podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Plan ogólny stanowi odzwierciedlenie polityki przestrzennej gminy, uwzględniającej uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

- 1) ustalenia dokumentów planistycznych szczebla wojewódzkiego (ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa);
- 2) politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;
- 3) model struktury funkcjonalno-przestrzennej, ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie, obszary strategicznej interwencji określone w strategii rozwoju województwa oraz kluczowe dla gminy),
- 4) uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe, kulturowe, rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 5) a także zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

4. Struktura uzasadnienia planu ogólnego – część tekstowa

Zgodnie z art. 13h ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Uzasadnienie w części tekstowej zawiera wyjaśnienie:

- 1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy;
- 2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym - w przypadku ich wyznaczenia;
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy.

Uzasadnienie w części graficznej zawiera prezentację graficzną:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 ustawy;
- 2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy:
 - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
 - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - e) strefy ochronne ujęć wody,
 - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
 - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
 - j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
 - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - m) obszary ograniczonego użytkowania,
 - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
 - p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
 - q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,

- r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 4) prezentacja graficzna obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 4 ustawy (rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu).

5. Słowniczek użytych skrótów

- 1) **Mpzp lub plan miejscowy** – miejscowy plan lub plany zagospodarowania przestrzennego;
- 2) **plan ogólny lub POG** – plan ogólny gminy lub plan ogólny gminy Warnice;
- 3) **rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego** – ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z 2024 r. poz. 1775) wraz ze zmianami;
- 4) **studium** – Studium uwarunkowania i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warnice przyjęte uchwałą Nr XXVII/157/2021 Rady Gminy Warnice z dnia 25 czerwca 2021 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warnice;
- 5) **upzp lub ustawa** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940);
- 6) **Prawo wodne** – ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087, 1089, 1473, z 2025 r. poz. 216);
- 7) **Prawo ochrony środowiska** – ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024r. poz. 54, 834, 1089, 1222, 1847, 1853, 1914, 1946, 1940, 1881);
- 8) **Prawo geologiczne i górnicze** – ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r. poz. 1290);
- 9) **ustawa o ochronie zabytków** – ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292);
- 10) **ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych** – ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82);
- 11) **ustawa o ocenach oddziaływania na środowisko** - 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.

II. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W PLANIE OGÓLNYM - art. 13h ust. 2 pkt 1 upzp

Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, **w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy.**

I tak, zgodnie z art. 13d ust. 1. ustawy, wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których:

- **w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,**
- **oraz obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) w ramach istniejącej zabudowy.**

Natomiast zgodnie z art. 13d ust. 3. - **w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach (niezabudowanych w granicach miejscowych planów i w zasięgu OUZ) oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.**

Obliczenia potwierdzające spełnienie warunków, o których mowa wyżej zawiera punkt 2. poniżej.

1. Strefy planistyczne

Strefy planistyczne w planie ogólnym gminy Warnice zostały wyznaczone przy uwzględnieniu szeregu uwarunkowań, o których mowa w art. 13b ustawy oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Strefy planistyczne obejmują całą gminę Warnice ponieważ w granicach gminy nie występują tereny wyłączone z planu tj. tereny zamknięte inne niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu oraz morskie wody wewnętrzne.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy w pierwszej kolejności uwzględniono:

- 1) obszary, dla których w obowiązujących planach miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej
oraz
- 2) obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Na obszarach objętych obowiązującymi planami miejscowymi, na których dopuszczono realizację funkcji innych niż mieszkaniowe, określone zostały poszczególne strefy planistyczne o profilu funkcjonalnym, umożliwiającym realizację przeznaczeń terenów ustalonych w tych planach.

Dla terenów, dla których nie obowiązują plany miejscowe, poszczególne strefy planistyczne określone zostały w oparciu o analizę istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, sposobu użytkowania gruntów, funkcji zabudowy i inne lokalne uwarunkowania przestrzenne.

2. Obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo ust. 3 ustawy

2.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

2.1.1. Wymogi wynikające z rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów

Zgodnie z § 3 ust. 1 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (DZ. U. z 2023 r. poz. 2758), zwanym dalej rozporządzeniem, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyraża się w liczbie mieszkańców.

Zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie z poniższym wzorem:

$$\mathbf{ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM₀ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P₂₀ – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

W obliczeniach, prognozowaną liczbę mieszkańców gminy, przyjmuje się w okresie prognozy obejmującej **20 lat** od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

W obliczeniach, zarówno w odniesieniu do liczby mieszkańców jak i statystyk dotyczących powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca przez najnowsze dane rozumie się dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną.

Zgodnie z § 3 ust. 3 rozporządzenia, prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P₂₀) oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

lub

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

gdzie:

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

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

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

Zgodnie z § 3 ust. 8 rozporządzenia „W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m^2 na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m^2 na jednego mieszkańca”.

Zgodnie z § 3 ust. 10 : „Dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892, 1113, 1688 i 1890)” – **W momencie opracowania projektu Planu ogólnego gminy Warnice nie wskazano szczególnych potrzeb w tym zakresie w wymienionych wyżej opracowaniach.**

2.1.2. Obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę dla gminy Warnice

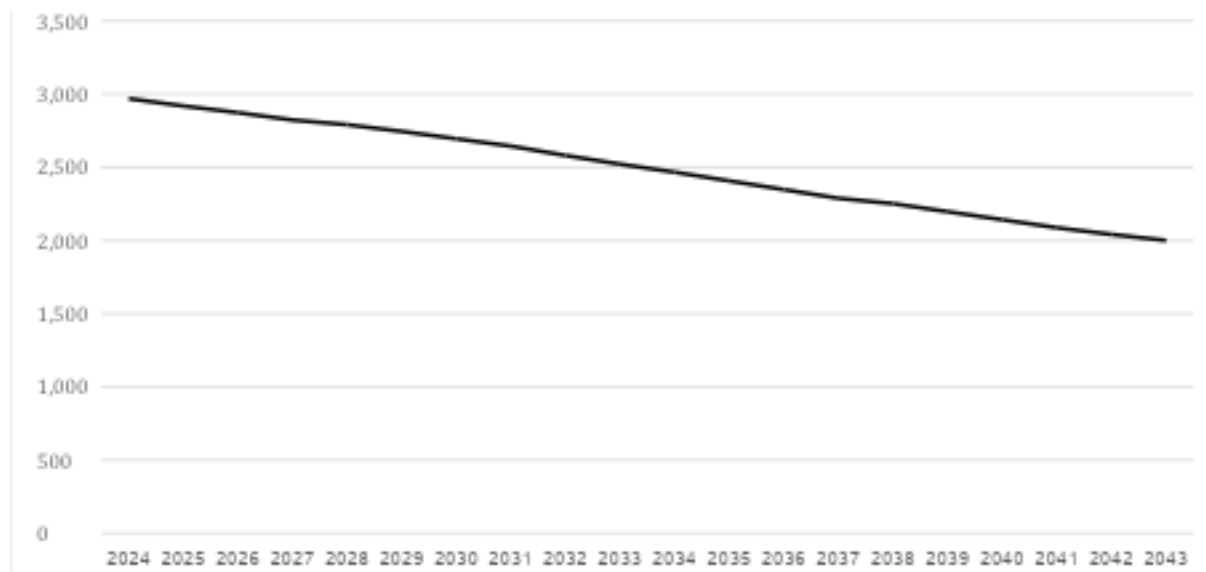
Dane statystyczne

Zgodnie z danymi opublikowanymi przez GUS w bazie danych lokalnych, na koniec roku **2023** gminę Warnice zamieszkiwało **3 029 mieszkańców**.

W dniu 31 sierpnia 2023 r. Główny Urząd Statystyczny opublikował założenia i analizę dotyczące przewidywanych trendów zmian w przebiegu procesów demograficznych: płodności, umieralności i migracji na pobyt stały oraz wyniki prognozy ludności do 2060 r. - sporządzonej na podstawie przyjętych wariantów założeń. Główny Urząd Statystyczny prezentuje „Prognozę ludności dla gmin na lata 2023-2040” będącą aneksem do publikacji „Prognoza ludności na lata 2023–2060”. Publikacja ta jest odpowiedzią na duże zainteresowanie eksperymentalną „Prognozą ludności gmin na lata 2017–2030”. W dniu 23 listopada 2023 r. miała miejsce ostatnia (na moment sporządzania niniejszych obliczeń) aktualizacja prognozy pn. „Prognozę ludności dla gmin na lata 2023-2040” będącą aneksem do publikacji „Prognoza ludności na lata 2023–2060”. Powyższa aktualizacja dla gmin ma status oficjalny, a jej założenia są tożsame z założeniami prognozy opublikowanej w sierpniu 2023 r., natomiast dodane pliki stanowią jej uzupełnienie.

Zgodnie z prognozą oraz aneksem do niej w roku **2043** gminę zamieszkiwać będzie **1 999 mieszkańców**. Prognozowany spadek liczby mieszkańców w gminie Warnice w latach 2023-2043 ilustruje poniższy wykres:

Rys. 1. Prognoza zmian ludności w gminie Warnice w latach 2024 - 2043

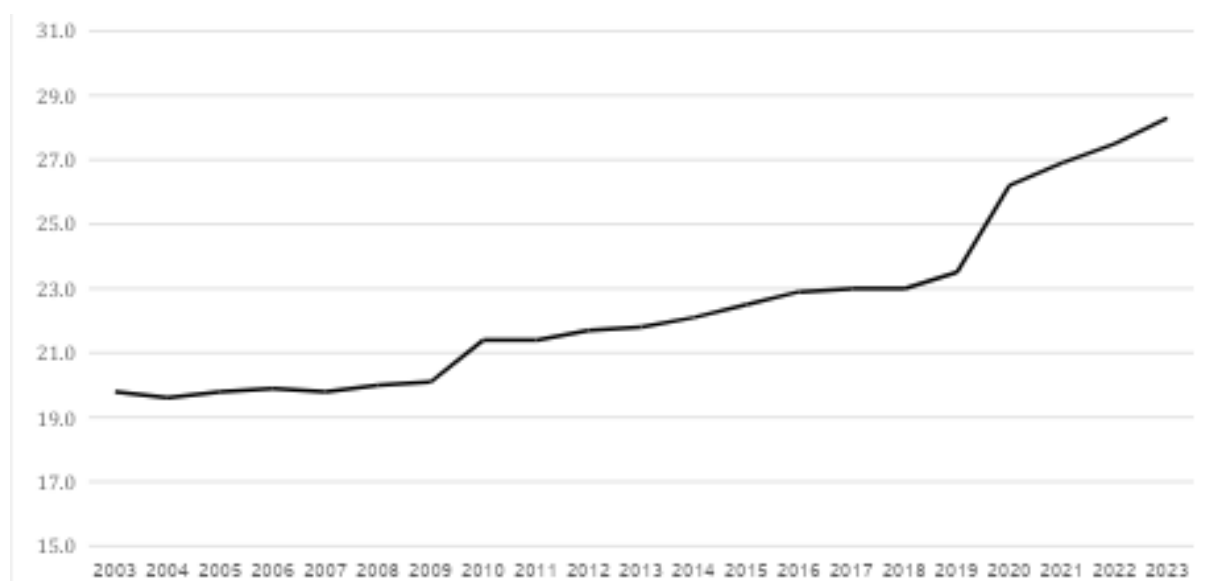


Źródło: Opracowanie własne na podstawie GUS.

Zgodnie z danymi GUS w 2023 r. **łącznie powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM₀)** w gminie wynosiła **85 604 m²**.

Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Warnice na jednego mieszkańca opublikowana przez GUS w **2023 r.** wynosiła - **28,3 m² (P₀)**. W roku **2003** wartość ta wynosiła -**19,8 (P₋₂₀)**, natomiast w **2013** - **21,8 m² (P₋₁₀)**. Dynamikę zmian ilustruje poniższy wykres:

Rys. 2. Zmiany wskaźnika średnie powierzchni użytkowej w gminie Warnice na jednego mieszkańca w m² w latach 2003 - 2023



Źródło: Opracowanie własne na podstawie GUS.

Obliczenie prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie Warnice

Zgodnie z **pierwszym wzorem** wskazanym w rozporządzeniu i poniższymi obliczeniami, prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście wynosić będzie **41,3 m²**.

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

$$P_0 = 28,3 \text{ m}^2$$

$$2P_{-10} = 21,8 \text{ m}^2$$

$$P_{20} = 3 \times 28,3 \text{ m}^2 - 2 \times 21,8 \text{ m}^2$$

$$P_{20} = 84,9 \text{ m}^2 - 43,6 \text{ m}^2$$

$$\underline{P_{20} = 41,3 \text{ m}^2}$$

Szacując prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań według **drugiego wzoru** wskazanego w rozporządzeniu wynosić ona będzie **36,8 m²**.

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

$$P_0 = 28,3 \text{ m}^2$$

$$2P_{-20} = 19,8 \text{ m}^2$$

$$P_{20} = 2 \times 28,3 \text{ m}^2 - 19,8 \text{ m}^2$$

$$P_{20} = 56,6 \text{ m}^2 - 19,8 \text{ m}^2$$

$$\underline{P_{20} = 36,8 \text{ m}^2}$$

Ponieważ zgodnie z obliczeniami według obu wzorów prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie będzie mniejsza niż 40 m² na osobę, zgodnie z § 3 ust. 8 Rozporządzenia do dalszych obliczeń wybrano docelową powierzchnię mieszkania na osobę w perspektywie 20 lat wynoszącą **41,3 m²**.

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, według wzoru wskazanego w § 3 ust. 2 rozporządzenia będzie kształtowało się następująco:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

$$M_{20} = 1999 \times 1,05 \text{ (prognoza zwiększona o 5\%)}$$

$$PUM_0 = 85\ 604$$

$$P_{20} = 41,3$$

$$ZAP = 2099,95 - \underline{85\ 604} / 41,3$$

$$ZAP = 2\ 099,95 - 2072,73$$

ZAP = 27 osób.

Zgodnie z § 3 ust. 9 „9. W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż:

1) 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000;

2) 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500;

3) 300 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 300.

**Zgodnie z powyższym zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową
w gminie Warnice wynosi 500 mieszkańców**

2.2. Chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych

Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych jest istotnym elementem formułowania kierunków rozwoju przestrzennego. Ukierunkowanie polityki przestrzennej na zagospodarowanie i zabudowę w pierwszej kolejności terenów niezabudowanych w ramach wykształconej już struktury jednostek osadniczych stanowi o rozsądnym podejściu do zrównoważonego gospodarowania przestrzenią z poszanowaniem dla środowiska jak i uwzględnieniem kosztów funkcjonowania określonej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w tym wynikających z maksymalnego wykorzystania istniejącej infrastruktury. Jednocześnie obliczona chłonność terenów możliwych do zagospodarowania może nie zapewniać ustalonego zapotrzebowania na zabudowę, co uzasadnia wskazanie nowych terenów dla lokalizowania zabudowy.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ROZPORZĄDZENIA MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów, zmienionego ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 22 listopada 2024 r., w planie ogólnym obliczona została chłonność terenów niezabudowanych w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy tj.: strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ).

W przypadku gminy Warnice luki w zabudowie istniejącej zidentyfikowano wyłącznie w strefach SJ i SZ.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Poza powyższymi wytycznymi obowiązujące przepisy prawa nie precyzują metodyki obliczania chłonności.

Na potrzeby obliczeń zidentyfikowano obszary - luki w zabudowie (tereny wciąż niezabudowane):

- 1) w granicach obowiązujących planów miejscowych o powierzchni **0,29 ha**
oraz
- 2) w zasięgu wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) poza obszarami mpzp o łącznej powierzchni **11,4 ha**.

Z obliczeń wyłączono tereny niezabudowane, które z uwagi na sposób użytkowania lub klasyfikację użytku gruntowego nie mogą być wykorzystane na potrzeby zabudowy mieszkaniowej, w szczególności są to: tereny lasów, tereny wód powierzchniowych, tereny dróg i kolei, placów i parkingów, mokradeł.

Dla każdego zidentyfikowanego i wyodrębnionego obszaru indywidualnie wyliczono jego chłonność wyrażoną w powierzchni użytkowej w oparciu o poniższy wzór opisany w kolejnym podrozdziale. Rozmieszczenie luk w zabudowie uwzględnionych w obliczeniach chłonności przedstawiają poniższe rysunki.

Rys. 3. Rozmieszczenie luk w zabudowie – północna część gminy Warnice.



Źródło: Opracowanie własne.

Rys. 4. Rozmieszczenie luk w zabudowie – południowa część gminy Warnice.



Źródło: Opracowanie własne.

2.2.1. Metodyka szacowania powierzchni użytkowej

Do wyliczenia powierzchni użytkowej wykorzystano wzór:

$$P_u = (L_k + P) \times P_z \times W$$

gdzie:

P_u - powierzchnia użytkowa,

L_k - liczba kondygnacji,

P - poddasze użytkowe (równe 1 w przypadku dopuszczenia w planie miejscowym lub równe 0 w przypadku braku zapisów dopuszczających) ,

P_z - Powierzchnia zabudowy liczona po obrysie,

W - współczynnik korygujący (udział komunikacji, ścian itp. w budynku.)

Luki w zabudowie w obowiązujących planach miejscowych

Łączna całkowita powierzchnia obszarów luk w zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych wynosi **0,29 ha**. W przypadku terenów znajdujących się w granicach obowiązujących mpzp wskaźniki oparto na zapisach planów dla poszczególnych terenów elementarnych. W przypadku terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej część dopuszczonego w planie udziału powierzchni zabudowy może zostać wykorzystana na realizację obiektów towarzyszących np. garaży, lokali usługowych czy budynków gospodarczych.

Biorąc pod uwagę powyższe przyjęto, że jedynie 70% powierzchni zabudowy zostanie skonsumowane na cele mieszkaniowe - zastosowano korektę wyliczonej powierzchni użytkowej analogicznie o wskaźnik 0,7.

Łączna powierzchnia użytkowa dla terenów elementarnych dopuszczających funkcję mieszkaniową jednorodziną w obowiązujących planach miejscowych wynosi ok. 529 m² x 0,7 = 370 m².

Luki w zabudowie w zasięgu OUZ poza obowiązującymi planami miejscowymi

W przypadku terenów w zasięgu OUZ poza mpzp (o łącznej powierzchni całkowitej wynoszącej ok. **12,29 ha**) wykorzystano tę samą metodę, a w miejsce parametrów z planów miejscowych (P_u - powierzchnia zabudowy, L_k - liczba kondygnacji i P - poddasze użytkowe) przyjęto parametry z analizy sąsiedztwa i reprezentatywnych dla gminy przykładów zagospodarowania i zabudowy oraz na aktualnych podziałach geodezyjnych (wg zasobu EGIB przyjętego do prac nad planem ogólnym).

Ponadto w przypadku szacowania chłonności luk w zabudowie w granicach obszarów, dla których w planie ogólnym dopuszczono strefę SJ z uwzględnieniem w profilu dodatkowym funkcji rekreacji indywidualnej i letniskowej (wyłącznie w granicach miejscowości Wierzbno), uwzględniono fakt, że nie zabezpiecza ona przestrzeni mieszkaniowej dla mieszkańców gminy. Budynki rekreacji indywidualnej oraz letniskowe nie są tożsame z zabudową mieszkaniową, nie jest dopuszczone ich całoroczne wykorzystywanie w celach mieszkaniowych, a użytkownikami tej funkcji są w przeważającej części mieszkańcy innych miejscowości, w tym Stargardu czy Szczecina. Biorąc pod uwagę powyższe przyjęto, że jedynie 40% powierzchni zabudowy zostanie skonsumowane na cele mieszkaniowe a pozostałe 60% na funkcję rekreacji indywidualnej i zastosowano korektę wyliczonej powierzchni użytkowej analogicznie o wskaźnik 0,4.

Tak wyliczona powierzchnia użytkowa dla luk w zabudowie w granicach OUZ wynosi :

- 1) wyłącznie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej - ok. $19\ 167 \times 0,7 = 13\ 417\ \text{m}^2$.
- 2) dla funkcji jednorodzinnej z docelowym przeznaczeniem pod funkcję rekreacji indywidualnej lub letniskowej w granicach części miejscowości Wierzbno) – ok. $4\ 177 \times 0,4 = 1\ 671\ \text{m}^2$.

= razem ok. **15 088 m²**

Chłonność w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, nie objętych planami i niewchodzących w skład OUZ.

Poza wyznaczonymi obszarami luk w zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych oraz w zasięgu wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) poza obszarami mpzp wskazano strefy możliwej lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkalnej – SJ o powierzchni łącznej – ok. **12,01 ha**.

W przypadku wyznaczonych nowych stref zabudowy wykorzystano tę samą metodę jak dla obliczenia chłonności OUZ (Pu- powierzchnia zabudowy, Lk- liczba kondygnacji i P - poddasze użytkowe) przyjęto parametry z analizy sąsiedztwa i reprezentatywnych dla gminy przykładów zagospodarowania i zabudowy.

Biorąc pod uwagę, że są to obszary lokalizacji całkowicie nowych struktur funkcjonalno-przestrzennych, wymagających m.in. wyznaczenia terenów komunikacji drogowej oraz pieszej, przestrzeni publicznych, w tym terenów zieleni, terenów infrastruktury towarzyszącej przyjęto, że jedynie 50% powierzchni zabudowy zostanie skonsumowane na cele mieszkaniowe - zastosowano korektę wyliczonej powierzchni użytkowej analogicznie o wskaźnik 0,5.

Tak wyliczona powierzchnia użytkowa tych terenów (dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej) wynosi ok. **22080 m² x 0,5 = 11 040 m²**.

2.2.2. Chłonność luk w zabudowie, OUZ oraz nowych wyznaczonych stref wyrażona w osobach

Zgodnie z obliczeniami zawartymi w Rozdziale 7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie przyjęto, iż na jednego mieszkańca przypadać będzie w przyjętym horyzoncie powierzchnia mieszkalna o wartości **41,3 m²**.

Dla obliczenia chłonności wyrażonej w osobach dla luk w zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych, w zasięgu wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) poza obszarami mpzp oraz w wyznaczonych nowych strefach możliwej lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkalnej podzielono wyliczoną powierzchnię użytkową na wartość prognozowanej wielkości powierzchni użytkowej przypadającej na osobę.

Tab. 1. Zestawienie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.

| MPZP [m ²] | OUZ [m ²] | NOWE WYZNACZONE STREFY [m ²] | SUMA [m ²] | Chłonność wyrażona w osobach [kol. 4 /41,3m ²] |
|---------------------------|--------------------------|---|---------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 370 | 15088 | 11140 | 26598 | 644 |

Źródło: opracowanie własne

2.2.3. Obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 upzp (art. 13h ust. 2 pkt 1 upzp)

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową dla gminy Warnice obliczone wg przepisów rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego wynosi **500 osób** (co przekłada się na 20 65 m² powierzchni użytkowej mieszkań). Suma chłonności terenów niezabudowanych wynosi: **644 osoby** i jest większa. Nie oznacza to jednak, że w planie nie jest możliwe wskazanie stref poza obszarami wskazanymi w planach miejscowych i OUZ.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 upzp, w strefach planistycznych SW, SJ oraz SZ suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W związku z powyższym 70% wartości ZAP wynosi 350 osób, co przekłada się na 14 455 m² powierzchni użytkowej mieszkań, natomiast 130% wartości ZAP wynosi **650 osób**, co przekłada się na ok. 26 845 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

| |
|--|
| <p>Obliczona wartość – 644 osoby nie przekracza 130% wyliczonego zapotrzebowania w wysokości 500 osób: $500 \times 130\% = 650$ osób</p> |
|--|

III. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ - art. 13h ust. 2 pkt 2 upzp

1. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) stanowi fakultatywne ustalenie planu ogólnego, w granicach którego, zgodnie z art. 13a ust. 5 pkt 2 ustawy, w przypadku braku planu miejscowego, możliwe będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy (dla przedsięwzięć, które nie są inwestycjami celu publicznego).

Przy czym:

- 1) określone w planie ogólnym strefy planistyczne – ustalane obligatoryjnie (wraz z ich profilem funkcjonalnym);
- 2) gminne standardy urbanistyczne – ustalane obligatoryjnie w zakresie obejmującym gminny katalog stref planistycznych (wraz z wymaganym i fakultatywnym zakresem ustalonych parametrów i wskaźników);
- 3) a także wyznaczone w planie obszary zabudowy śródmiejskiej - jeśli zostały ustalone,

stanowią podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (obejmującej decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego) oraz uwzględnia się je przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Mając na uwadze, że wyznaczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy, obwarowane jest wymogami określonymi przepisami prawa (ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy) oraz to, że poza obszarem uzupełnienia zabudowy nie będzie możliwe wydawanie decyzji o warunkach zabudowy, przyczyni się to łącznie i docelowo do znacznego ograniczenia rozpraszania zabudowy.

Co do zasady (przy uwzględnieniu dopuszczonych ustawą odstępstw) obszar uzupełnienia zabudowy w przypadku braku planu miejscowego będzie służyć realizacji zabudowy uzupełniającej, lokalizowanej w miejscach luk w istniejącej zabudowie w ramach wykształconej już struktury danej jednostki osadniczej. Ograniczenie rozpraszania zabudowy ma również ogromne znaczenia dla zmniejszania kosztów budowy i funkcjonowania infrastruktury technicznej i dróg. Powyższe będzie również przyczyniało się do formułowania ustaleń decyzji o warunkach zabudowy w zakresie parametrów przyszłej zabudowy w oparciu o faktyczne sąsiedztwo. To podstawowy warunek kształtowania zabudowy w sposób zharmonizowany z ukształtowanym już otoczeniem, w tym z uwzględnieniem uwarunkowań kulturowych i historycznych jeśli stanowią one o jakości i wartości danej przestrzeni.

Sposób wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy regulują przepisy ROZPORZĄDZENIA MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy obejmuje:

1. identyfikację budynków o określonej w rozporządzeniu funkcji - podstawę stanowi Klasyfikacja Środków Trwałych oraz Ewidencja Gruntów i Budynków (EGiB), a także Baza Danych Obiektów Topograficznych BDOT500 i BDOT10k, w przypadku budynków niewykazanych lub w przypadku braku informacji o funkcji w EGiB;
2. grupowanie budynków - zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków o określonej funkcji, w którym obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu;
3. wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy zgodnie z metodyką opisaną w rozporządzeniu.

Do wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy wykorzystano następujące dane pozyskane nie wcześniej niż w dniu przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Warnice (uchwała nr L/278/2023 Rady Gminy Warnice z dnia 29 grudnia 2023 r.):

- 1) mapa ewidencji gruntów i budynków w postaci wektorowej pozyskana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (stan na 28 sierpnia 2024 r., licencja nr BG-PODGiK.6642.890.2024_3212_P);
- 2) pełny zbiór danych BDOT 500 w postaci wektorowej pozyskany z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (stan na 20 listopada 2024 r., licencja nr BG-PODGiK.6642.1128.2024_3212_P);
- 3) pełny zbiór danych BDOT 10 000 w postaci wektorowej pozyskany z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Określony w sposób ustalony rozporządzeniem obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) został, również w zakresie dopuszczonym przepisami zmodyfikowany. Przede wszystkim z OUZ wyłączone zostały obszary, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz obszary, które z uwagi na występujące w ich granicach uwarunkowania i ograniczenia nie powinny umożliwić realizacji zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Zasięg OUZ został, również w zakresie dopuszczonym przepisami, rozszerzony o nie więcej niż 25% powierzchni wskazanej w rozporządzeniu w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

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

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 = **2 822 383 m²**,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 = **1 190 421 m²**

P_p nie może być większe niż:

$$25\% \times (2\,822\,383\text{ m}^2 - 1\,190\,421\text{ m}^2) = 25\% \times 1\,631\,962\text{ m}^2 = 407\,996\text{ m}^2$$

P_p czyli łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic wskazana w planie wynosi 360 625 m² co daje 22,1 % różnicy pomiędzy P_b – P_u.

W granicach gminy wyznaczono łącznie 92 obszary uzupełnienia zabudowy oznaczone identyfikatorami od 1OUZ do 94OUZ.¹

2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

W planie ogólnym gminy Warnice nie wskazano obszaru zabudowy śródmiejskiej, co wynika z wiejskiego, rozproszonego charakteru zabudowy istniejącej w gminie. Nie przewiduje się również w przyszłości zainwestowania o charakterze zabudowy śródmiejskiej.

¹ Obszary 200OUZ i 640OUZ zostały usunięte w toku prowadzonej procedury planistycznej i zgodnie z rozporządzeniem ministra rozwoju i technologii z dnia 24 października 2023 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego oraz ze Specyfikacją danych „Planowanie przestrzenne” 2.0.2, liczby wykorzystanej do oznaczenia tej strefy nie używa się ponownie.

IV. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH - art. 13h ust. 2 pkt 3 upzp

Zgodnie z art. 13e ust. 1 ustawy gminne standardy urbanistyczne obejmują:

1. obligatoryjnie - gminny katalog stref planistycznych;
2. oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

1. GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH

Gminny katalog stref planistycznych planu ogólnego gminy Warnice obejmuje 12 spośród 13 stref określonych w ustawie (nie wyznaczono strefy handlu wielkopowierzchniowego - SH). Są to:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – SW (11 stref);
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ (155 stref);
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – SZ (118 stref);
- 4) strefa usług – SU (23 strefy);
- 5) strefa gospodarcza – SP (3 strefy);
- 6) strefa produkcji rolniczej – SR (85 stref);
- 7) strefa infrastrukturalna – SI (21 stref);
- 8) strefa zieleni i rekreacji – SN (59 stref);
- 9) strefa cmentarzy – SC (10 stref);
- 10) strefa górnictwa – SG (1 strefa);
- 11) strefa otwarta – SO (59 stref);
- 12) strefa komunikacyjna – SK (17 stref).

Dla każdej ze stref przewidziano profile - podstawowy i dodatkowy. Obejmują one przeznaczenia wskazane w załączniku do ROZPORZĄDZENIA MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 22 listopada 2024 r. (Dz. U. poz. 1775) zmieniającego rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów oraz odpowiadające im tereny klas niższego poziomu, określone w przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ROZPORZĄDZENIU MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), wskazane w załączniku nr 1 do ww. rozporządzenia wraz z oznaczeniem symbolu, nazwy i oznaczenia graficznego.

Zgodnie z rozporządzeniem strefy planistyczne wyznaczone w planie ogólnym gminy Warnice zawierają ustalenia obejmujące profil funkcjonalny – podstawowy (zawierający pełen zakres funkcji określonych rozporządzeniem dla danej strefy) i dodatkowy (dobrany wg potrzeb z zakresu dopuszczonego rozporządzeniem) oraz wymagane wskaźniki i parametry dla zabudowy i zagospodarowania terenu. Wskaźniki i parametry określają, uwzględniając uwarunkowania lokalne oraz ograniczenia określone w rozporządzeniu: maksymalną wysokość zabudowy, maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźniki i parametry uwzględniają istniejący sposób zagospodarowania i zabudowy terenu, co zapewni zachowanie ładu przestrzennego w procesie rozwoju przestrzennego gminy i poszczególnych miejscowości. Będzie się to odbywało na etapie

precyzowania zapisów planu ogólnego w planach miejscowych i decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Struktura przestrzenna stref planistycznych wyznaczonych w gminie Warnice, ich rozmieszczenie i powierzchnie są odzwierciedleniem dotychczasowej jak i przyszłej, dominującej rolniczej funkcji gminy. Nie przewiduje się w tym aspekcie zasadniczych zmian. Strefy uwzględniają zatem ochronę użytków rolnych w ramach strefy otwartej (SO) oraz możliwość rozwoju gospodarstw rolnych w ramach stref produkcji rolniczej (SR) i stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ), a także ochronę obszarów i obiektów tego wymagających, takich jak: przyrodnicze obszary chronione (istniejące i projektowane rezerваты przyrody, dla których wyodrębniono strefę otwartą z ustalonym udziałem powierzchni biologicznie czynnej: 100%, co oznacza praktyczny zakaz jakiegokolwiek zabudowy), udokumentowane złoża (w wydzielonej strefie górnictwa), strefy ochronne ujęć wód (w strefie infrastruktury), elementy dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz elementy istniejącej i planowanej infrastruktury społecznej (w strefach usługowych).

W strukturze funkcjonalnej gminy Warnice, zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem, dominują strefy otwarte (SO) obejmujące grunty rolne, wody j. Miedwie i w niewielkim zakresie lasy. W ramach stref otwartych na gruntach rolnych wyodrębnione zostały strefy, w których obowiązujący plan miejscowy dopuszcza lokalizację odnawialnych źródeł energii (OZE) lub przewiduje się sporządzenie planu dla OZE. Dla zapewnienia możliwości rozwoju OZE w profilu dodatkowym ujęto teren elektrowni wiatrowej, umożliwiającą lokalizację wież elektrowni wiatrowych.

Z uwagi na rolniczy charakter gminy w strukturze przeznaczenia i funkcji poza strefami otwartymi (przede wszystkim rolnictwa z zakazem zabudowy) istotną część zajmują strefy umożliwiające rozwój zaplecza produkcji rolnej. Są to strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) zlokalizowane w granicach jednostek osadniczych oraz strefy produkcji rolniczej wyłączone z możliwości lokalizacji funkcji mieszkaniowej (SR) zlokalizowane w granicach miejscowości i na ich obrzeżach, w bezpośrednim sąsiedztwie wykształconej struktury wsi. Taka lokalizacja udostępnia przestrzeń niezbędną dla dalszego rozwoju rolnictwa a zarazem ogranicza rozlewanie się infrastruktury rolniczej na tereny otwarte. Wyjątkiem są dwie strefy SR zlokalizowane we wschodniej części gminy. Zostały one wyznaczone w celu zachowania spójności ustaleń planu ogólnego z obowiązującym planem miejscowym sporządzonym pod farmę wiatrową. W mpzp dopuszczono lokalizację obiektów i budynków gospodarczych na wybranych terenach w otoczeniu planowanych turbin wiatrowych.

W sąsiedztwie stref zabudowy zagrodowej wyznaczono również strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) i w niewielkim udziale wielorodzinną (SW). Wynika to z naturalnego procesu przekształceń jakie już zaszły obszarach wiejskich, gdzie funkcja typowo rolnicza koncentruje się jedynie w części dawnych gospodarstw a pozostałe tracą lub już bezpowrotnie straciły tę funkcję i zostały lub będą przekształcane w kierunku wyłącznie mieszkalnym. W zakresie przestrzeni mieszkalnej wyznaczone strefy (SW, SJ, SZ) zapewniają funkcjonowanie istniejącej i realizację nowej funkcji mieszkalnej w tym w ramach zabudowy zagrodowej (SZ).

Procesy przekształceń obszarów wiejskich sprawiają również, że coraz częściej lokalizowane są tu funkcje produkcyjne, składowe czy usługowe nie związane z rolnictwem. Możliwość rozwoju dla tego typu funkcji zapewniono w ramach wyznaczonych stref gospodarczych - SP, wybranych stref usługowych (w przypadku wskazania profilu dodatkowego terenu składów i magazynów) - SU oraz stref produkcji rolniczej - SR jako profil dodatkowy.

W zakresie zabezpieczenia terenów dla rozwoju funkcji produkcyjnych wyznaczono w Warnicach strefy gospodarcze - SP. Są to tereny położone w najbliższym sąsiedztwie Parku Przemysłowego Nowoczesnych Technologii w Stargardzie oraz w centrum Warnic. Plan wskazuje te strefy jedynie tam gdzie taki sposób zainwestowania już funkcjonuje lub funkcjonuje w bezpośrednim sąsiedztwie co stanowi o potencjale i możliwości aktywizacji rozwoju gminy w innych poza rolniczym kierunkach.

W zakresie infrastruktury technicznej wyznaczone strefy (SI) uwzględniają w profilu podstawowym w szczególności zabezpieczenie terenów dla ujęć wody podziemnej zapewniającej wraz

z siecią wodociągową zaopatrzenie w wodę. Pozostałe elementy infrastruktury technicznej mieszczą się w ramach profilu podstawowego innych stref planistycznych.

W zakresie infrastruktury komunikacyjnej wyznaczone strefy komunikacyjne (SK) uwzględniają w profilu podstawowym przebieg w granicach gminy linii kolejowej Stargard – Piryce (linia kolejowa nr 411 – jednotorowa, niezelektryfikowana linia znaczenia miejscowego) oraz dróg zapewniających szkielet komunikacyjny oparty na drodze wojewódzkiej nr 106 i drogach powiatowych. Na linii kolejowej od 2003 r. nie są prowadzone przewozy, ale zakłada się utrzymanie linii kolejowej i przywrócenie powiązań pasażerskich i towarowych. Pozostałe tereny komunikacyjne mieszczą się w ramach profilu podstawowego innych stref planistycznych. Strefy komunikacyjne, a także inne strefy obejmujące funkcję komunikacyjną zapewniają możliwość lokalizacji niezbędnej dla obsługi komunikacji infrastruktury.

W zakresie zabezpieczenia infrastruktury społecznej, kultury i edukacji oraz komunalnej wyznaczono w planie strefy usługowe (SU) w miejscowościach: Barnim, Cieszysław, Obryta, Stary Przylep, Warnice, Wierzbno, Wójcin, Zaborsko oraz strefy cmentarzy (SC) w miejscowościach: Barnim, Cieszysław, Dębica, Obryta, Stary Przylep, Warnice, Wierzbno, Zaborsko. Strefy usługowe obejmują obiekty edukacji i kultury (placówki szkolne - szkoła podstawowa w Warnicach i jej filia w Starym Przylepie, punkty przedszkolne - w Warnicach i Starym Przylepie, świetlice wiejskie - we wszystkich wsiach poza Wójcinem i Cieszysławem, bibliotekę - Gminna Biblioteka Publiczna w Warnicach), obiekty opieki zdrowotnej (Samodzielny Gminny Zakład Opieki Zdrowotnej w Warnicach), obiekty kultu religijnego (kościół w Warnicach, Barnimiu, Wierzbnie, Starym Przylepie, Obrytej, Zaborsku).

Przestrzeń dla wypoczynku i rekreacji, sportu, zieleni urządzonej została zapewniona w ramach stref zieleni i rekreacji (SN). Strefy te wyznaczono w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zainwestowania. Zgodnie z zakresem w profilu podstawowym umożliwiają one lokalizację terenów zieleni urządzonej, terenów plaży, terenów wód, terenów komunikacji, terenów ogrodów działkowych, terenów infrastruktury technicznej oraz w ramach profilu dodatkowego (w najszerszym ujęciu) uwzględniono: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej. Strefy SN obejmują m.in. obiekty sportu i rekreacji - boiska sportowe w Warnicach, Barnimiu, Kłębach, Nowym Przylepie, Reńsku, Starym Przylepie, Cieszysławiu i Wierzbnie oraz plażę w Wierzbnie.

Opis przyjętych w planie ogólnym gminy Warnice stref planistycznych

1. SW – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ (11)

Wskazany w rozporządzeniu profil podstawowy obejmuje: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Wskazany w rozporządzeniu profil dodatkowy obejmuje (w zależności od potrzeb): teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna stanowi w gminie Warnice niewielki udział w strukturze budynków mieszkalnych. Strefy SW obejmują wyłącznie obszary istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Nie planuje się lokalizacji nowych terenów zabudowy wielorodzinnej.

Strefy SW (1SW - 11SW) zostały wyznaczone w miejscowościach:

- 1) Barnim – 4SW, 5SW, 8SW i 9SW;
- 2) Cieszysław – 6SW;

- 3) Reńsko – 2SW i 3SW;
- 4) Warnice – 1SW, 10SW i 11SW;
- 5) Wójcin – 7SW.

W zakresie parametrów obligatoryjnie ustalanych dla strefy SW przyjęto wskaźniki:

- 1) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - na średnim poziomie od 25% do 35%, dla trzech stref przyjęto wyższy wskaźnik na poziomie odpowiednio 40%, 50% i 60% co wynikało z obecnego sposobu zagospodarowania i parametrów nieruchomości;
- 2) nadziemnej intensywności zabudowy (jako pochodnej powierzchni zabudowy) - na poziomie 0,4 do 1,5;
- 3) maksymalnej wysokości zabudowy - na średnim poziomie od 9,0 m do 12,0 m, w kilku sytuacjach wynikających ze stanu obecnego ustalono na poziomie 14,0 i 21,0 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony na poziomie 30%.

W strefach 5SW, 6SW, 7SW, 9SW i 10SW jako profil dodatkowy z dopuszczonego rozporządzeniem zakresu ustalono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W pozostałych strefach nie wskazano żadnych dodatkowych funkcji poza wynikającymi z profilu podstawowego.

2. SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ (155)

Wskazany w rozporządzeniu profil podstawowy obejmuje: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Wskazany w rozporządzeniu profil dodatkowy obejmuje (w zależności od potrzeb): teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefy wielofunkcyjnej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej - SJ (1SJ – 158SJ)² obejmują znaczną część stref planistycznych miejscowości, wraz z ze strefami SZ (wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) stanowią zasadniczą wielofunkcyjną mieszkalno-usługową strukturę miejscowości w gminie Warnice. Strefy SJ zostały wyznaczone w obszarach istniejącej i planowanej w obowiązujących planach miejscowych oraz w planie ogólnym zabudowy jednorodzinnej wraz z usługami towarzyszącymi, zielenią urządzoną, obiektami rekreacji i infrastrukturą techniczną.

Większe strefy SJ dla zaplanowanej w planie ogólnym lokalizacji nowej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wskazano w miejscowościach (lub w ich najbliższym otoczeniu) Warnice B (58SJ, 62SJ, 63SJ), Warnice C (92SJ), Wierzbo (47SJ, 48SJ). W pozostałych miejscowościach strefy te stanowią niewielkie uzupełnienia istniejącej struktury miejscowości.

W zakresie parametrów obligatoryjnie ustalanych dla strefy SJ przyjęto wskaźniki:

- 1) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - w przeważającej liczbie stref ustalono na poziomie od 20% do 35%, dla kilku stref przyjęto wyższy wskaźnik na poziomie 40% do 70% co wynikało z obecnego sposobu zagospodarowania i parametrów nieruchomości;

² Strefy 68SJ, 136SJ i 141SJ została włączona w skład innej strefy w toku prowadzonej procedury planistycznej i zgodnie z rozporządzeniem ministra rozwoju i technologii z dnia 24 października 2023 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego oraz ze Specyfikacją danych „Planowanie przestrzenne” 2.0.2, liczby wykorzystanej do oznaczenia tej strefy nie używa się ponownie.

- 2) nadziemnej intensywności zabudowy (jako pochodnej powierzchni zabudowy) - w przeważającej liczbie stref ustalono na poziomie 0,4 do 0,7, dla kilku stref przyjęto wyższy wskaźnik na poziomie od 0,8 do 1,4 co analogicznie do powierzchni zabudowy wynikało z obecnego sposobu zagospodarowania i parametrów nieruchomości;
- 3) maksymalnej wysokości zabudowy - na średnim poziomie 9,0 m, w kilku sytuacjach wynikających z lokalnych uwarunkowań ustalono na poziomie 10 do 12,0 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony na poziomie 30%.

Jako profile dodatkowe z dopuszczonego rozporządzeniem zakresu dla części stref SJ (położonych w m. Wierzbo) wskazano: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. Dla jednej strefy wskazano w profilu dodatkowym: teren zieleni naturalnej. W pozostałych strefach nie wskazano żadnych dodatkowych funkcji poza wynikającymi z profilu podstawowego.

3. SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ (118)

Wskazany w rozporządzeniu profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Wskazany w rozporządzeniu profil dodatkowy obejmuje (w zależności od potrzeb): teren wielkotowarowej produkcji rolniczej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową - SZ (1SZ – 119SZ)³ wyznaczono w oparciu o istniejące zagospodarowanie, w tym zabudowę zagrodową, w której prowadzona jest już produkcja rolnicza, w tym ogrodnicza. Strefy SZ mają znaczący udział w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy ze względu na podstawową rolniczą funkcję gminy. Dlatego też w planie ogólnym wyznaczono strefy SZ umożliwiające zarówno funkcjonowanie istniejących gospodarstw jak i ich rozbudowy lub lokalizacji nowych.

W zakresie parametrów obligatoryjnie ustalanych dla strefy SZ przyjęto wskaźniki:

- 1) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - w przeważającej liczbie stref ustalono na poziomie od 25% do 40%, dla kilku stref wyższy wskaźnik na poziomie 45% do 50% co wynikało z obecnego sposobu zagospodarowania i parametrów nieruchomości;
- 2) nadziemnej intensywności zabudowy (jako pochodnej powierzchni zabudowy) - w przeważającej liczbie stref ustalono na poziomie 0,5 do 0,8, dla kilku stref przyjęto wyższy wskaźnik na poziomie od 0,9 do 1,0 co analogicznie do powierzchni zabudowy wynikało z obecnego sposobu zagospodarowania i parametrów nieruchomości;
- 3) maksymalnej wysokości zabudowy - na średnim poziomie 9,0 do 10,0 m, w kilku sytuacjach wynikających z lokalnych uwarunkowań ustalono na poziomie 11,0 do 15,0 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony na poziomie 30%.

Jako profil dodatkowy z dopuszczonego rozporządzeniem zakresu dla wszystkich stref SZ wskazano: teren usług.

³ Strefa 64SZ została włączona w skład innej strefy w toku prowadzonej procedury planistycznej i zgodnie z rozporządzeniem ministra rozwoju i technologii z dnia 24 października 2023 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego oraz ze Specyfikacją danych „Planowanie przestrzenne” 2.0.2, liczby wykorzystanej do oznaczenia tej strefy nie używa się ponownie.

4. SU – STREFA USŁUGOWA (23)

Wskazany w rozporządzeniu profil podstawowy obejmuje: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Wskazany w rozporządzeniu profil dodatkowy obejmuje (w zależności od potrzeb): teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefy usługowe - SU (1SU – 23SU) obejmują w szczególności szeroki wachlarz obiektów usługowych zarówno publicznych jak i komercyjnych, a także związanych z kultem religijnym (kościół). Przepisy ustawy i rozporządzenia nie wskazują w tym zakresie żadnego rozróżnienia. Dlatego wszystkie obiekty i obszary o funkcji usługowej, jeśli z różnych względów powinny być wyodrębnione z innych stref planistycznych, w szczególności wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową, zostały objęte strefami usługowymi. Są to tereny urzędów i instytucji, w tym szkół, obiektów kultu religijnego.

W zakresie parametrów obligatoryjnie ustalanych dla strefy SU przyjęto wskaźniki:

- 1) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - w przeważającej liczbie stref ustalono na poziomie od 20% do 40%, dla kilku stref przyjęto niższy wskaźnik na poziomie 10% i 15% oraz wyższy na poziomie 45% i 50% co wynikało z obecnego sposobu zagospodarowania i parametrów nieruchomości;
- 2) nadziemnej intensywności zabudowy (jako pochodnej powierzchni zabudowy) - w przeważającej liczbie stref ustalono na poziomie 0,4 do 0,8 a dla trzech stref przyjęto wskaźnik wyższy – 1,0, 1,1 i 1,5 , co analogicznie do powierzchni zabudowy wynikało z obecnego sposobu zagospodarowania i parametrów nieruchomości;
- 3) maksymalnej wysokości zabudowy - na średnim poziomie od 5,0 do 13,0 m dla obiektów usługowych oraz od 20,0 do 33,0 m dla wydzielonych stref SU z budynkami kościołów;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony na poziomie 30%.

W profilu dodatkowym dla jednej strefy – 5SU uwzględniono możliwość lokalizacji składów i magazynów.

5. SP – STREFA GOSPODARCZA (3)

Wskazany w rozporządzeniu profil podstawowy obejmuje: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Wskazany w rozporządzeniu profil dodatkowy obejmuje (w zależności od potrzeb): teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefy gospodarcze - SP (1SP – 3SP) obejmują obszary istniejącej zabudowy o tej funkcji, terenów związanych z działalnością produkcyjną wraz z towarzyszącymi usługami, składami, magazynami. W gminie Warnice strefy takie wyznaczono w m. Warnice na bazie infrastruktury gospodarstw rolnych lub ich technicznej obsługi.

W zakresie parametrów obligatoryjnie ustalanych dla strefy SP przyjęto wskaźniki:

- 1) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - ustalono na poziomie od 35% do 50%;
- 2) nadziemnej intensywności zabudowy (jako pochodnej powierzchni zabudowy) - ustalono na poziomie 0,6 do 0,8;
- 3) maksymalnej wysokości zabudowy - na poziomie od 15,0 do 19,0 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony na poziomie 20%.

W profilu dodatkowym z dopuszczonego rozporządzeniem zakresu uwzględniono: tereny usług.

6. SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ (85)

Wskazany w rozporządzeniu profil podstawowy obejmuje: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Wskazany w rozporządzeniu profil dodatkowy obejmuje (w zależności od potrzeb): teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefy produkcji rolniczej - SR (1SR – 89SR)⁴ obejmują obszary istniejących gospodarstw rolnych oraz terenów umożliwiających ich rozbudowę lub lokalizację nowych. Gospodarka rolna jest podstawową funkcją gminy, dlatego zabezpieczenie terenu dla rozwijania tej funkcji stanowi o możliwościach rozwojowych. Co do zasady strefy te wyznaczono w zasięgu istniejących gospodarstw oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie w otoczeniu miejscowości. Niemniej jednak z uwagi na zapisy obowiązującego planu miejscowego we wschodniej części gminy do strefy SR włączono również tereny użytków rolnych, na których w mpzp dopuszczono realizację zabudowy związanej z funkcjonowaniem gospodarstw rolnych (67, 68, 69SR).

W zakresie parametrów obligatoryjnie ustalanych dla strefy SR przyjęto wskaźniki:

- 1) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - ustalono na poziomie od 15% do 40%, dla dwóch stref przyjęto wskaźnik odpowiednio na poziomie 50% i 70%;
- 2) nadziemnej intensywności zabudowy (jako pochodnej powierzchni zabudowy) - ustalono na poziomie 0,3 do 0,8 oraz 1,0 i 1,4;
- 3) maksymalnej wysokości zabudowy - na średnim poziomie do 10,0 w granicach układu ruralistycznego wsi Zaborsko wpisanego do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, do 15,0 m w pozostałej części gminy nie objętej planami miejscowymi oraz do 25,0 m na terenach objętych planem miejscowym (67, 68SR, 69SR);
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony na poziomie 30% dla większości stref oraz 40% i 80% dla dwóch (68SR, 69SR) - zgodnie z obowiązującym planem miejscowym).

W profilu dodatkowym z dopuszczonego rozporządzeniem zakresu uwzględniono: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

7. SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA (21)

Wskazany w rozporządzeniu profil podstawowy obejmuje: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

Wskazany w rozporządzeniu profil dodatkowy obejmuje (w zależności od potrzeb): teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefy infrastrukturalne - SI (1SI – 21SI) obejmują tereny, na których znajdują się lub planowane są obiekty infrastruktury technicznej (ujęcia wody podziemnej, stacje energetycznych, inne tereny związane z gospodarką komunalną), a także inne tereny obejmujące w szczególności drogi o znaczeniu lokalnym. Ponadto jako strefę 19SI oznaczono jedyną w gminie stację paliw w obrytej.

⁴ Strefy 60SR, 61SR, 63SR i 64SR zostały włączone w skład innej strefy w toku prowadzonej procedury planistycznej i zgodnie z rozporządzeniem ministra rozwoju i technologii z dnia 24 października 2023 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego oraz ze Specyfikacją danych „Planowanie przestrzenne” 2.0.2, liczby wykorzystanej do oznaczenia tej strefy nie używa się ponownie.

W profilu dodatkowym z dopuszczonego rozporządzeniem zakresu uwzględniono: teren produkcji, teren zieleni naturalnej oraz teren usług (wyłącznie dla terenu 19SI).

8. SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI (59)

Wskazany w rozporządzeniu profil podstawowy obejmuje: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Wskazany w rozporządzeniu profil dodatkowy obejmuje (w zależności od potrzeb): teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu.

Strefy zieleni i rekreacji - SN (1SN – 73SN)⁵ obejmują rozproszone w granicach gminy istniejące i planowane w planie ogólnym tereny służące realizacji wszelkich form rekreacji i wypoczynku, a także tereny służące ochronie środowiska, zielone strefy buforowe, ekotonowe lub o funkcji izolacyjnej. Są to zarówno tereny kompleksów sportowych, parków i większych form zieleni urządzonej, placów zabaw, jak i zespołów ogrodów.

Dla stref SN obejmujących tereny we władaniu gminy oraz związków wyznaniowych nie ustalono wskaźników regulujących realizację zabudowy za wyjątkiem obligatoryjnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W ramach pozostałych stref ustalono:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy - na poziomie 15%;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy (jako pochodną powierzchni zabudowy) - na poziomie 0,3;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy - na średnim poziomie 8,0 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50% - 70%.

W profilu dodatkowym z dopuszczonego rozporządzeniem zakresu uwzględniono: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej.

9. SC – STREFA CMENTARZY (10)

Wskazany w rozporządzeniu profil podstawowy obejmuje: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Wskazany w rozporządzeniu profil dodatkowy obejmuje (w zależności od potrzeb): teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefy cmentarzy - SC (1SC – 10C) obejmują położone w granicach gminy czynne cmentarze w: Warnicach, Barnimiu, Wierzbnie, Obrytej, Starym Przylepie i Zaborsku wraz z terenami planowanymi jako poszerzenie tych cmentarzy oraz nieczynne nekropolie.

W profilu dodatkowym z dopuszczonego rozporządzeniem zakresu uwzględniono: teren usług kultu religijnego.

⁵ Strefy 11,SN 23SN, 25SN, 27SN, 28SN, 29SN, 30SN, 31SN, 32SN, 34SN, 35SN, 36SN, 37SN i 48SN zostały włączone w skład innych stref w toku prowadzonej procedury planistycznej i zgodnie z rozporządzeniem ministra rozwoju i technologii z dnia 24 października 2023 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego oraz ze Specyfikacją danych „Planowanie przestrzenne” 2.0.2, liczby wykorzystanej do oznaczenia tej strefy nie używa się ponownie.

10. SG – STREFA GÓRNICTWA (1)

Wskazany w rozporządzeniu profil podstawowy obejmuje: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Wskazany w rozporządzeniu profil dodatkowy obejmuje (w zależności od potrzeb): teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefa górnictwa - SG (1SG) obejmuje zasięg złoża kruszywa naturalnego piasku i żwiru „Strzyżno” (kod w systemie MIDAS 12213). Powierzchnia złoża po stronie gminy Warnice to ok. 1,2 ha.

W profilu dodatkowym z dopuszczonego rozporządzeniem zakresu uwzględniono: teren produkcji, teren usług biurowych i administracji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu.

11. SO – STREFA OTWARTA (59)

Wskazany w rozporządzeniu profil podstawowy obejmuje: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Wskazany w rozporządzeniu profil dodatkowy obejmuje (w zależności od potrzeb): teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej

Strefy otwarte - SO (1SO – 59SO) obejmują przede wszystkim grunty rolne (orne i użytki zielone), obszary gruntów leśnych, zieleni nieurządzonej, w tym zieleni wysokiej, zieleni śródpolnej, które z uwagi na ich rolę w zachowaniu równowagi w środowisku, ciągłości korytarzy ekologicznych powinny być chronione przed zabudową i pozostać w obecnej formie i sposobie użytkowania. Do stref otwartych włączone zostały również ciekі wodne przepływające przez gminę Warnice oraz jezioro Miedwie.

Dla stref otwartych nie ustalono wskaźników określających parametry zabudowy.

W profilu dodatkowym z dopuszczonego rozporządzeniem zakresu uwzględniono: teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej.

12. SK – STREFA KOMUNIKACYJNA (17)

Wskazany w rozporządzeniu profil podstawowy obejmuje: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Wskazany w rozporządzeniu profil dodatkowy obejmuje (w zależności od potrzeb): teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód.

Strefy komunikacyjne - SK (1SK - 17SK) obejmują elementy infrastruktury komunikacyjnej - linię kolejową Stargard – Pyrzyce (linia kolejowa nr 411 – nieczynna, jednotorowa, niezelektryfikowana linia znaczenia miejscowego) - 14SK, drogę wojewódzką nr 106 - 16SK, drogi powiatowe.

Strefy komunikacyjne, a także inne strefy obejmujące funkcję komunikacyjną zapewniają możliwość lokalizacji niezbędnej dla obsługi komunikacji infrastruktury.

W profilu dodatkowym z dopuszczonego rozporządzeniem zakresu uwzględniono: teren drogi zbiorczej.

2. GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

Zgodnie z art. 13f ustawy gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do obiektów infrastruktury społecznej takich jak: szkoła podstawowa i obszary zieleni publicznej.

W ramach gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej dopuszcza się również ustalenie zasad zapewnienia dostępu do przedszkola, żłobka, ambulatorium podstawowej opieki zdrowotnej, biblioteki, domu kultury, domu pomocy społecznej, urządzonego terenu sportu, przystanku publicznego transportu zbiorowego, placówki pocztowej, apteki oraz posterunku policji lub posterunku jednostki ochrony przeciwpożarowej.

Z uwagi na wiejski charakter gminy oraz rozlokowanie istniejącej i funkcjonującej infrastruktury społecznej (szkoła podstawowa w Warnicach i jej filia w Starym Przylepie oraz tereny zieleni publicznej rozproszone w miejscowościach gminy) w planie ogólnym gminy Warnice nie określono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

V. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WARNICE - art. 13h ust. 2 pkt 4 upzp

1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO.

Strategia Rozwoju Gminy Warnice na lata 2016-2025 została przyjęta Uchwałą nr XXIII/129/2016 Rady Gminy Warnice z dnia 30 września 2016 r.

Z uwagi na okres sporządzenia i przyjęcia strategii nie uwzględnia ona obowiązujących obecnie wymogów określonych ustawą z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w zakresie zawartości i struktury strategii.

W szczególności strategia nie zawiera modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej rozumianego jako docelowego układu elementów składowych przestrzeni, w tym obejmującego: strukturę sieci osadniczej wraz z rolą i hierarchią jednostek osadniczych, system powiązań przyrodniczych, główne korytarze i elementy sieci transportowych, w tym pieszych i rowerowych, główne elementy infrastruktury technicznej i społecznej.

Ponadto strategia zgodnie z obowiązującymi obecnie wymaganiami określać musi ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie dotyczące:

- 1) zasad ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) kierunków zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenia szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 4) zasad lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130);

- 5) zasad lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego;
- 6) kierunków rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej;
- 7) zasad lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW;
- 8) zasad lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 10) zasad kształtowania zagospodarowania przestrzennego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Podsumowując, obowiązująca „Strategia Rozwoju Gminy Warnice na lata 2016-2025” nie spełnia aktualnych wymogów ustawowych wobec takiego dokumentu i nie może stanowić podstawy formułowania rozstrzygnięć w planie ogólnym gminy.

Dla Gminy Warnice nie została również sporządzona strategia ponadlokalna uwzględniająca powyżej wskazane wymogi prawne wobec dokumentu.

Mając na uwadze powyższe uwarunkowania, w tym horyzont czasowy obowiązującej strategii, gmina Warnice przystąpiła do aktualizacji dokumentu i opracowania nowej, spełniającej obecne wymogi Strategii rozwoju na lata 2026-2036.

Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie ustawy tj. po 23 września 2023 r.

Tym samym ustawodawca umożliwił gminom uchwalenie pierwszego planu ogólnego bez konieczności wcześniejszego sporządzenia strategii rozwoju gminy uwzględniającej wymogi określone ustawą o zasadach prowadzenia polityki rozwoju i o samorządzie gminnym.

2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA.

Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego złożył wniosek do planu ogólnego gminy Warnice w zakresie ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego (PZPWZ), zatwierdzonego uchwałą nr XVII/214/20 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 24 czerwca 2020 r. zmieniającą uchwałę w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2020 r. poz. 3564).

Szczegóły wniosku zapisane zostały w załączniku nr 1 do uchwały Nr 1901/24 z 25.11.2024 r. w sprawie wniosków do planu ogólnego gminy Warnice.

1. Wniosek o uwzględnienie w planie ogólnym gminy Warnice ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego (PZPWZ).

Ustalenie: Ochrona jeziora Miedwie, jako głównego zbiornika wody pitnej.

Ustalenie: Ochrona udokumentowanych złóż kopalin niezagospodarowanych, służąca potrzebom ich przyszłej eksploatacji.

Ustalenie: Ochrona walorów wskazanych obszarów kulturowo-krajobrazowych (OKK 11 „Dolina Płoni”), w tym zachowanie ich charakterystycznych cech kulturowych i krajobrazowych w drodze

łączonego stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków, krajobrazu i środowiska przyrodniczego oraz poprzez:

- ochronę historycznego układu siatki ulic, przestrzeni publicznych, linii zabudowy, gabarytów i formy obiektów budowlanych,
- odpowiednie utrzymanie, zagospodarowanie, oznakowanie i wyeksponowanie obiektów historycznych,
- ochrona otoczenia zabytków w celu właściwego wyeksponowania obiektu,
- uszanowanie lokalnych tradycji budowlanych, w zakresie używanych materiałów, technik i tradycji budowlanych, podczas remontów; renowacji, adaptacji, rozbudowy itp.,
- poprzedzanie lokalizacji obiektów wielkokubaturowych i dominant wysokościowych analizami wpływu tych inwestycji na krajobraz, w celu minimalizacji negatywnego oddziaływania,
- ujednoczenie i dostosowanie elementów małej architektury, płotów, ogrodzeń, nawierzchni ciągów pieszych do lokalnej tradycji budowlanej,
- porządkowanie, utrzymywanie i uzupełnianie zespołów zieleni; ochrona obsadzeń alejowych wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz uzupełnianie ich brakujących fragmentów,
- odpowiednie ogrodzenie, uporządkowanie i oznakowanie cmentarzy,
- ochronę i utrzymanie historycznych elementów technicznej infrastruktury wodnej.

Ponadto w OKK 11: Ochrona krajobrazu krawędzi dolin, punktów widokowych i innych elementów krajobrazu rzeczno; ochrona i rewaloryzacja rzecznych budowli hydrotechnicznych wraz z dopuszczeniem w nich nowych funkcji; tworzenie nowych szlaków turystyczno-historycznych obejmujących zasób budowli hydrotechnicznych.

Ustalenie: Budowa Sieci tras rowerowych Pomorza Zachodniego.

Ustalenie: Uwzględnianie w dokumentach strategicznych i planistycznych samorządów terytorialnych granic pozostałych terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych.

INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Zadanie rządowe:

Zwiększenie retencji jeziorowej i korytowej w województwie zachodniopomorskim – Etap I – rzeka Płonia (gm. Warnice).

2. Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego nie złożył wniosku w zakresie zadań samorządu Województwa Zachodniopomorskiego.

Zarząd poinformował iż przez teren gminy Warnice przebiega droga wojewódzka nr 106 klasy głównej.

3. Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego udostępnił informację o projekcie Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego.

Sposób uwzględnienia rekomendacji i wniosków z Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego w Planie ogólnym gminy Warnice został opisany odrębnie.

Plan ogólny gminy Warnice, w ograniczonym zakresie w jakim umożliwia to określona przepisami struktura i dopuszczalny zakres ustaleń planu ogólnego, uwzględnia ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego.

3. W zakresie ochrony j. Miedwie jako zbiornika wody pitnej akwen jeziora w granicach gminy został ujęty w strefie otwartej 1SO. Tereny w najbliższym sąsiedztwie jeziora, poza obszarem

- istniejącego i planowanego zainwestowania m. Wierzbno, również zostały ujęte w planie jako strefy otwarte (8SO, 19SO). Ustalenia planu ograniczają maksymalnie ingerencję inwestycyjną w strefę brzegową jeziora.
4. W zakresie ochrony udokumentowanych złóż kopalin niezagospodarowanych, służącej potrzebom ich przyszłej eksploatacji występujące w granicach gminy udokumentowane złoża zostały zabezpieczone poprzez wyznaczenie w ich zasięgu strefy górnictwa - 1SG.
 5. W zakresie ochrony walorów wskazanych obszarów kulturowo-krajobrazowych (OKK 11 „Dolina Płoni”), w szczególności poprzez ustalenie i wyznaczenie stref zapewniających ochronę walorów kulturowych (stref usług - SU obejmujących nieruchomości i budynki kościołów i stref cmentarzy – SC obejmujących tereny istniejących i planowanych cmentarzy) oraz odpowiednich parametrów i wskaźników zapewniających ochronę tych walorów (wysokość i intensywność zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna). Ustalenia planu nie naruszają historycznie wykształconych struktur osadniczych, a wręcz poprzez ustalenie zasięgu stref SW, SJ, SZ, SR utrwalają tę strukturę. Ustalone parametry dotyczące wysokości czy intensywności zabudowy zapewniają ochronę sylwet miejscowości i dominant krajobrazowych (budynków kościołów, zieleni wysokiej).
 6. Wniosek dotyczący uwzględnienia w planie budowy tras rowerowych Pomorza Zachodniego dotyczy gminy Warnice w zakresie realizacji IV. Etapu wdrażania Koncepcji tras rowerowych Pomorza Zachodniego. Oznacza to, że na czas sporządzania planu ogólnego nie są znane rozstrzygnięcia w zakresie lokalizacji trasy. Niemniej jednak ustalenia planu nie będą wykluczały realizacji koncepcji tras rowerowych w przyszłości z uwagi na zachowanie struktury dróg publicznych i wewnętrznych na obszarze gminy. Możliwość realizacji dróg rowerowych jest również zachowana w terenach otwartych.
 7. Na obszarze gminy Warnice nie występują tereny zamknięte inne niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Teren zamknięty linii kolejowej nie posiada strefy ochronnej.
 8. Działania realizowane w ramach zadania pn. „Zwiększenie retencji jeziorowej i korytowej w Województwie Zachodniopomorskim - Etap I - rzeka Płonia” nie obejmują swoim zakresem gminy Warnice.

3. ZNAJDUJĄCE SIĘ NA OBSZARZE GMINY (obszary i obiekty):

3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.

Spośród prawnych form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 54 z późn. zm.) w granicach gminy Warnice występują rezerваты przyrody i obszary Natura 2000 (ptasie i siedliskowe).

W granicach gminy Warnice, w jej południowej części znajdują się dwa stepowe rezerваты przyrody, utworzone w celu zachowania i ochrony unikalnych na terenie Pomorza Zachodniego muraw kserotermicznych. Są to rezerваты:

- 1) Stary Przylep (w całości w gminie Warnice);
- 2) Brodogóry (część rezerwatu leży w sąsiedniej gminie Pyrzyce).

W planie ogólnym ochrona rezerwatów realizowana jest poprzez ustalenie dla obszaru ich położenia strefy otwartej z zakazem zabudowy i przyjęcie następujących parametrów: wysokość zabudowy - 0 m (praktycznie oznacza wykluczenie zabudowy), maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0 % (j.w.), oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 100 % (40SO – Stary Przylep, 41SO - Brodogóry). Ponadto w planie uwzględniono proponowane rezerваты przyrody dla których przyjęto analogiczne parametry jak dla istniejących (proponowane rezerваты przyrody - 42SO i 43 SO).

W granicach gminy Warnice, w jej południowo-zachodniej części znajdują się części dwóch obszarów Natura 2000:

- 1) Jezioro Miedwie i okolice (PLB320005) - obszar specjalnej ochrony ptaków;
- 2) Dolina Płoni i Jezioro Miedwie (PLH320006) - obszar specjalny ochrony siedlisk.

Oba obszary w dużej mierze pokrywają się i zajmują podobny obszar gminy Warnice obejmując swoim zasięgiem część akwenu j. Miedwie położoną w gminie, użytki rolne od północnej granicy z gminą Stargard i dalej wzdłuż granicy z gminą Pyrzyce aż do granicy z gminą Przelewice. W granicach obszarów Natura 2000 położona jest w całości jedna miejscowość - Grzędzic, północna część m. Wierzбно (poza ścisłym historycznym założeniem miejscowości) oraz nieliczne zabudowania o charakterze kolonii rozproszone wśród użytków rolnych. Miejscowości Wierzбно i Zaborsko sąsiadują bezpośrednio z obszarami Natura 2000.

Plan ogólny gminy Warnice uwzględnia ochronę obszarów Natura 2000 i przedmiotów ochrony stanowiących podstawę ich utworzenia, w szczególności poprzez wyznaczenie zasięgu stref otwartych (1SO, 5SO, 6SO, 8SO, 16SO, 19SO, 40SO i 41SO) z zakazem zabudowy oraz ograniczenie stref umożliwiających przekształcenia i zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie (strefy SO z wyłączeniem samych miejscowości). Jedynie w bezpośrednim sąsiedztwie m. Wierzбно w granicach obszarów Natura 2000 wyznaczono niewielkie strefy zieleni i rekreacji SN (16SN, 54SN, 55SN, 59SN, 63SN, 64SN, 65SN, 66SN) umożliwiające rekreacyjne zagospodarowanie terenu oraz akwenu j. Miedwie (plaża, pomost) oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ (2SJ, 15SJ, 50SJ, 51SJ, 52SJ, 144SJ, 148SJ, 149SJ). W strefach tych ustalono jednak rygorystyczne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ograniczające oddziaływanie na otoczenie (maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m, minimalna powierzchnia biologicznie czynna w zależności od wielkości nieruchomości od 30 do nawet 80%) co zapewni minimalizację ingerencji w środowisko i krajobraz brzegu j. Miedwie oraz ochronę obszarów Natura 2000.

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

Zgodnie z mapami zagrożenia na obszarze gminy Warnice wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmujące:

- 1) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (czyli raz na 100 lat);
- 2) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 % (czyli raz na 10 lat).

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmują akwenu jezior Miedwie, Zaborsko i ich brzegi oraz rz. Płonię na odcinku przebiegającym w granicach gminy oraz kanał Lubiatowski łączący jez. Płoń z jez. Zaborsko.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią uwzględnia się w planie ogólnym w celu zapewnienia ochrony ludności i mienia przed powodzią. Plan ogólny gminy Warnice uwzględnia powyższe poprzez maksymalne ograniczenie możliwości lokalizacji zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. W planie nie wyznacza się nowych terenów zainwestowania w granicach zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. W ich zasięgu plan ustala strefy otwarte (1SO, 8SO i 19 SO) a jedynie w nielicznych miejscach uwzględniając już zrealizowany sposób zagospodarowania terenu i funkcję ustalono dwie strefy SJ (50SJ i 51SJ) oraz dwie strefy SN (54SN na obszarze plaży publicznej w Wierzbnie i 2SN w skład której wchodzi sąsiednie tereny objęte wydanymi o ustaleniu warunków zabudowy pod funkcję rekreacji indywidualnej).

3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych.

Zgodnie z art. 195 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy.

Art. 196 ust. 1 ustawy wskazuje, że w celu zapewnienia dostępu do informacji o urządzeniach melioracji wodnych oraz o zmeliorowanych gruntach prowadzi się ewidencję urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, zwaną dalej "ewidencją melioracji wodnych". Ust. 4 art. 196 wskazuje, że dla obszaru całego państwa zakłada się i prowadzi w systemie teleinformatycznym bazy danych, obejmujące zbiory danych przestrzennych infrastruktury informacji przestrzennej, dotyczących ewidencji melioracji wodnych a zgodnie z ust. 6 ewidencję melioracji wodnych udostępnia się do wglądu nieodpłatnie.

Dla obszaru gminy Warnice nie jest dostępna ewidencja urządzeń melioracji wodnych.

W gminie Warnice występują urządzenia melioracji wodnych i obszary gruntów zmeliorowanych. Są to w szczególności rowy melioracyjne w dolinie Płoni, nad jeziorem Miedwie, w rejonie Zaborsko-Nowy Przylep, Reńsko i Barnim-Wójcin.

Gmina w rocznym budżecie przeznaczają środki na utrzymanie właściwego stanu systemu melioracji szczegółowej i podstawowej. Zadania w tym zakresie są realizowane przez Gminną Spółkę Wodną Warnice.

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

Zgodnie z danymi Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej Państwowego Instytutu Geologicznego - na obszarze opracowania nie występują obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

3.5. Strefy ochronne ujęć wody.

3.5.1. Ujęcie wody powierzchniowej „Miedwie”.

Ujęcie wody powierzchniowej „Miedwie” nie jest wykorzystywane na potrzeby mieszkańców gminy Warnice. Natomiast jego strefa ochrony pośredniej obejmuje zachodnią część gminy Warnice (część obrębów Cieszysław, Grzędziec, Stary Przylep, Wierzbno, Zaborsko).

Strefa ochronna dla ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie” została ustanowiona ROZPORZĄDZENIEM NR 4/2006 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 5 czerwca 2006 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie” z jeziora Miedwie w miejscowości Żelewo, gm. Stare Czarnowo powiat gryfiński. Strefa obejmuje działki wskazane w rozporządzeniu w obrębach Cieszysław, Grzędziec, Stary Przylep, Wierzbno i Zaborsko.

Do zakazów ujętych w rozporządzeniu mających przełożenie na zakres ustaleń planu ogólnego zalicza się:

- 1) lokalizowanie nowych zakładów przemysłowych,
- 2) lokalizowanie magazynów produktów ropopochodnych, a także rurociągów do ich transportu, za wyjątkiem stacji paliw oraz zbiorników gazu płynnego;
- 3) lokalizowanie składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych;
- 4) lokalizowanie nowych cmentarzy;
- 5) wydobywanie żwiru, piasku i torfu;

- 6) lokalizowanie budownictwa mieszkalnego i turystycznego w odległości mniejszej niż 50 m od linii brzegowej jezior: Miedwie, Płoń i Będgoszcz;
- 7) lokalizowanie pomostów poza odcinkami linii brzegowej jezior Miedwie, Płoń i Będgoszcz, na których nie występują przybrzeżne trzcinowiska;
- 8) urządzenie obozowisk oraz kąpielisk poza terenami uzbrojonymi w sieć kanalizacyjną lub w zbiorniki służące do czasowego gromadzenia ścieków.

Plan ogólny uwzględnia powyższe, w szczególności poprzez ustalenie stref otwartych SO z zakazem zabudowy w obszarze zasięgu strefy ochrony pośredniej ujęcia.

3.5.2. Ujęcia gminne

Zbiorowe zaopatrzenie w wodę oraz zbiorowe odprowadzanie ścieków na terenie Gminy Warnice realizowane jest przez Przedsiębiorstwo „Wodociągi Zachodniopomorskie” Sp. z o. o. z siedzibą w Goleniowie.

Na terenie Gminy Warnice eksploatowane są ujęcia wody pitnej w miejscowościach:

- 1) Cieszysław – obsługa wodociągiem grupowym m. Cieszysław, Zaborsko, Stary Przylep, Obryta;
- 2) Warnice – obsługa wodociągiem grupowym m. Warnice i Dębica;
- 3) Wierzbno - obsługa m. Wierzbno;
- 4) Wójcin – obsługa wodociągiem grupowym m. Barnim, Wójcin, Kłęby, Nowy Przylep;
- 5) Reńsko – obsługa m. Reńsko - zakładowe ujęcie wody w Reńsku, stanowiące własność Spółdzielczej Agrofirmy Witkowo, zaopatrujące od stycznia 2023 r. w wodę tylko Zakład Rolny Reńsko.

Woda na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę do spożycia czerpana jest z ujęć podziemnych z pokładów wodonośnych dobrze izolowanych.

Ujęcia w granicach strefy bezpośredniej (działki ujęcia) zostały ujęte w planie ogólnym jako strefy infrastruktury SI (Cieszysław - 13SI, Warnice - 2SI, Wierzbno - 1SI, Wójcin – 12SI, Reńsko - 4SI). Dla ujęć nie wyznaczono stref pośrednich, stąd nie ustalano dodatkowych stref ochronnych. Niemniej jednak, z uwagi na sposób pozyskania zasobów i dobrą izolację pokładów wodonośnych przyjęte podejście należy uznać za wystarczające.

3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Zgodnie z art. 59 ustawy Prawo wodne obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Na obszarach ochronnych można zabronić wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Północna część gminy Warnice, w niewielkim fragmencie, znajduje się w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 123 – zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów. Dla wymienionego zbiornika została opracowana w 2004 r. przez Przedsiębiorstwo Geologiczne „PROXIMA” S.A. we Wrocławiu „Dokumentacja hydrogeologiczna dla ustalenia obszarów ochronnych GZWP nr 123 – zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów” przyjęta przez Ministra Środowiska, zawiadomieniem z dnia 28.06.2005 r., znak DG/kdh/ED/489-6516a/2005. Następnie w 2011 r. sporządzony został „Dodatek do dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne w związku z ustanawianiem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 123. Zbiornik międzymorenowy Stargard - Goleniów” przyjęty zawiadomieniem Ministra Środowiska z dnia 15.12.2011 r. znak: DGiKGhg4731- 40/6898/55527/11/MJ. W 2015 r. na

zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie została sporządzona praca „Oszacowanie kosztów ustanowienia obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – Zbiornik międzymorenowy Stargard - Goleniów”, w której zweryfikowano granice projektowanego obszaru ochronnego.

Ochrona wód podziemnych na tym obszarze powinna być realizowana z uwzględnieniem zapisów powyższych dokumentacji dotyczących zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu ogólnego gminy Warnice uwzględnia w swych rozstrzygnięciach w/w uwarunkowania i obejmuje fragment GZWP 123 w granicach gminy strefą 22SO.

3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.

Na obszarze gminy Warnice zlokalizowana jest część złoża kruszywa naturalnego piasku i żwiru „Strzyżno” (kod w systemie MIDAS 12213). Po stronie Stargardu bezpośrednio przy granicy gminy Warnice zlokalizowana jest kopalnia „Strzyżno-2”, która stanowi teren i obszar górniczy. Prowadzona jest tam eksploatacja od 2010 roku. Obecna koncesja na wydobycie (WOŚ-III.7422.2.2020.MU) przewiduje eksploatację do końca 2030 roku.

Decyzją Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 14.04.2020 r. zniesiony został teren i obszar górniczy Strzyżno-1, który znajdował się częściowo w granicach gminy Warnice (Warnice, dz. nr 21/1 i 21/2).

Dla pozostałych złóż nie ustanowiono obszarów i terenów górniczych.

W granicach gminy Warnice nie ustalono również filarów ochronnych.

Plan ogólny gminy Warnice uwzględnia powyższe uwarunkowania obejmując zasięg udokumentowanego złoża strefą górnictwa – 1SG.

3.8. Udokumentowane złoża kopalni, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Na obszarze gminy Warnice nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na obszarze gminy Warnice znajdują się trzy udokumentowane złoża kopalni z czego tylko jedno jest eksploatowane (poza obszarem gminy Warnice). Są to:

- 1) złoża piasku i żwiru „Strzyżno”, nr 12213 położone na styku gminy Warnice i gminy Stargard, z przeważającą częścią na terenie gminy Stargard; powierzchnia udokumentowanego złoża wynosi 8,55 ha; obszar i teren górniczy „Strzyżno” nr 8234, w kategorii C1”;
- 2) złożo surowców ilastych do produkcji ceramiki budowlanej „Kluczewo”, nr 2494, położone na wschód od Reńska, w ilości 127 tys. m³. Surowiec średniej jakości z możliwością wykorzystania dla potrzeb lokalnych; obecnie eksploatacja złoża została zaniechana;
- 3) złożo kredy jeziornej „Wierzbno”, nr 168, położone na tarasie jeziornym Miedwia pomiędzy Wierzbnem-Grędźcem, a Ryszewem w gminie Pyrzyce – posiada zasoby określone w kat. C2 na 3 061,5 tys. Mg. Możliwe wykorzystanie dla celów rolniczych. Ze względu na położenie, ochronę zasobów wodnych jez. Miedwie i projektowane obszary chronione nie kwalifikuje się wstępnie rozpoznanego złoża do eksploatacji.

Zgodnie z art. 125 ustawy z dnia z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska złoża kopalni podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalni, w tym kopalni towarzyszących. W art. 71 ust. 1 zapisano, że zasady zrównoważonego rozwoju, a także ochrony środowiska, w tym złóż kopalni, stanowią podstawę do sporządzania min. planów ogólnych gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ustęp 2 mówi, że w koncepcji, strategiach i planach, o których mowa w ust. 1, w

szczegółności określa się rozwiązania niezbędne do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, zapewnienia ochrony przed powstającymi zanieczyszczeniami, przywracania środowiska do właściwego stanu oraz zachowania dostępności do złóż kopalin. Art. 72 ustawy stwierdza, że określając ustalenia planu ogólnego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez: uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż.

Obowiązek ochrony złóż został wskazany jednoznacznie w art. 95 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, który mówi że udokumentowane: złoża kopalin (...) podlegają ochronie w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego, na zasadach określonych w ustawie i w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji lub wykorzystania. Ustęp 2 mówi natomiast: określając ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów ogólnych gmin oraz planów zagospodarowania przestrzennego województw, uwzględnia się występowanie złóż oraz struktur, o których mowa w ust. 1, oraz potrzebę zapewnienia możliwości ich wydobywania lub wykorzystania.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 1 ust. 2 pkt. 3 stwierdza wprost, że: w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin.

W tym kontekście należy zaznaczyć, że złoża kredy jeziornej „Wierzbno” znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie”, na którym obowiązuje szereg obostrzeń w zakresie użytkowania terenu. Dodatkowo w waloryzacji przyrodniczej obszar złoża wskazany został jako teren do objęcia rezerwatową ochroną przyrody pn. „Miedwiański Brzeg”.

Plan ogólny gminy Warnice zabezpiecza złoża poprzez ich ujęcie w ramach wyznaczonych stref:

- 1) dla złoża „Strzyżno” – w strefie górniczej 1SG;
- 2) dla złoża „Kluczewo” – w strefie otwartej – 4SO, 23SO;
- 3) dla złoża „Wierzbno” – w strefie otwartej – 8SO.

3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

Na obszarze gminy Warnice nie ma uzdrowisk i stref ochrony uzdrowiskowej, o których mowa w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1420, 1572).

3.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

W art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wskazuje formy ochrony zabytków:

- 1) wpis do rejestru zabytków;
- 2) wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;
- 3) uznanie za pomnik historii;
- 4) utworzenie parku kulturowego;

- 5) 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.

Zgodnie z art. 18 ustawy ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami uwzględnia się przy określaniu m.in. strategii rozwoju gmin, planów ogólnych gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy.

Określając ustalenia planu ogólnego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomych:

- 1) objętych formami ochrony, o których mowa w art. 7, wraz z ich otoczeniem;
- 2) ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków.

Na terenie gminy Warnice występują zabytki podlegające ochronie na podstawie ustawy wpisane do rejestru zabytków prowadzonego przez Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Są to:

Tab. 2. Rejestr zabytków nieruchomych w gminie Warnice.

| Lp. | Miejscowość | Obiekt | Nr rej. | Data wpisu | Nr dec. |
|-----|---------------|---------------------------------|---------|------------|-----------------|
| 1 | Barnim | kościół Narodzenia NMP | 455 | 1963-12-16 | Kl.20/87/63 |
| 2 | Obryta | kościół MB Łaskawej | 1099 | 1989-06-26 | Kl.3-5340/65/89 |
| 3 | Obryta | cmentarz przykościelny | 1099 | 1989-06-26 | Kl.3-5340/65/89 |
| 4 | Obryta | ogrodzenie kościoła i cmentarza | 1099 | 1989-06-26 | Kl.3-5340/65/89 |
| 5 | Stary Przylep | kościół św. Michała Archanioła | 535 | 1965-12-22 | Kl.20/7/65 |
| 6 | Warnice | kościół NMP Matki Kościoła | 465 | 1963-12-16 | Kl.20/97/63 |
| 7 | Wierzбно | kościół św. Józefa | 467 | 1963-12-16 | Kl.20/99/63 |
| 8 | Zaborsko | kościół św. Jana Chrzciciela | 468 | 1963-12-16 | Kl.20/100/63 |

Źródło: Gminny Program Opieki Nad Zabytkami Gminy Warnice na lata 2014-2018.

Ponadto w rejestrze zabytków archeologicznych gminy Warnice figuruje jeden zabytek archeologiczny, pod postacią grodziska i osady z wczesnego średniowiecza w Starym Przylepie.

Tab. 3. Obiekty archeologiczne znajdujące się w rejestrze zabytków.

| L.p. | Miejscowość | Nr stanowiska | Nr AZP | Nr rej. | Data wpisu | Nr dec. |
|------|---------------|---------------|-----------------|---------|------------|-----------------|
| 1 | Stary Przylep | 1 | (AZP: 35-09/85) | 593 | 1968-12-16 | Kl.I.6801/21/68 |

Źródło: Gminny Program Opieki Nad Zabytkami Gminy Warnice na lata 2014-2018.

Zabytki rejestrowe w gminie Warnice stanowią obiekty sakralne (kościóły) lub bezpośrednio i historycznie związane z nimi cmentarze czy elementy zagospodarowania jak ogrodzenie parceli kościelnej i cmentarza.

Ochrona zabytków w planie ogólnym gminy Warnice sprowadza się do wyodrębnienia obiektów ujętych w rejestrze w strefach usług (SU) dla kościołów i strefach cmentarzy (SC). Ustawa w art. 13c wskazuje konkretne strefy planistyczne i nie ma wśród nich strefy dedykowanej obiektom sakralnym. Zawsze muszą one być przypisane do jednej ze stref, np. wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową

wielorodzinną i jednorodzinną, wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową czy usługowej. Rozporządzenie precyzuje profil funkcjonalny w danej strefie planistycznej. Zgodnie z tymi przepisami obiekty sakralne należy ująć w terenie usług (SU). Funkcja ta występuje w kilku typach stref, w tym w profilu podstawowym jak i dodatkowym. W planie ogólnym gminy Warnice tereny kościołów, niezależnie czy zabytkowych czy pozostałych, ujęto w wyodrębnionych dla nich strefach usług – SU, obejmujących również w swoich granicach cmentarze przykościelne. Takie podejście uznane zostało za lepiej oddające odmienność sposobu zagospodarowania nieruchomości i wyróżnienie w warstwie graficznej stref. Cmentarze położone poza działkami kościelnymi zostały ujęte w ramach stref cmentarzy – SC. W celu ochrony jedynego archeologicznego stanowiska znajdującego się w rejestrze zabytków, wskazano w jego granicach strefę otwartą (44SO) i przyjęto następujące parametry: wysokość zabudowy - 0 m, maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0 %, oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 100 %.

Zgodnie z art. 21 ustawy ewidencja zabytków jest podstawą do sporządzania programów opieki nad zabytkami przez województwa, powiaty i gminy. Wójt prowadzi gminną ewidencję zabytków w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomości z terenu gminy.

Tab. 4. Obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

| L.p. | Miejscowość | Obszar / obiekt | Numery działek |
|------|--------------|---|---|
| 1 | Barnim | cmentarz przykościelny z ogrodzeniem | 119; |
| 2 | Barnim | cmentarz | 85; |
| 3 | Barnim | budynek mieszkalny Wójcin nr 20 (willa) | 6/8; |
| 4 | Barnim | obora, magazyn w zespole folwarcznym | 92/40 |
| 5 | Barnim | zespół folwarczny | 76/5; 92/17; 92/18; 92/19; 92/20; 92/38; 92/40; |
| 6 | Barnim | stajnia, magazyn w zespole folwarcznym | 92/40 |
| 7 | Barnim | gołębnik w zespole folwarcznym | 92/20; |
| 8 | Barnim | zespół folwarczny | 104; 162/3; 162/8; 167/1; 167/2; 167/3; |
| 9 | Barnim | budynek mieszkalny nr 47 | 167/1; |
| 10 | Cieszystaw | cmentarz | 4/12 |
| 11 | Cieszystaw | dwór, Cieszystaw 1 | 19 |
| 12 | Dębica | Cmentarz ewangelicki | 216; |
| 13 | Dębica | Cmentarz przykościelny | 17, 18 |
| 14 | Grzędziec | Cmentarz ewangelicki | 32/1; 32/2; |
| 15 | Kłęby | Cmentarz ewangelicki | 162; 161/2; |
| 16 | Kłęby | Cmentarz przykościelny | 76/2; 76/3; |
| 17 | Kłęby | zespół folwarczny | 54; |
| 18 | Nowy Przylep | Cmentarz ewangelicki | 40; |
| 19 | Obryta | ogrodzenie kościoła i cmentarza | 64/1; 64/2 |
| 20 | Obryta | dworzec kolejowy - zespół | 3/1; 73/1; |
| 21 | Przylep | zespół folwarczny | |

| | | | |
|----|---------------|---|--|
| 22 | Stary Przylep | cmentarz przykościelny z bramkami | 231; |
| 23 | Stary Przylep | Cmentarz komunalny | 268; |
| 24 | Warnice | Cmentarz komunalny | 137; |
| 25 | Warnice | cmentarz przykościelny | 178; |
| 26 | Warnice | budynek mieszkalny nr 60C (d. dwór) | 288/37; |
| 27 | Warnice | budynek mieszkalny nr 60D (d. oficyna pałacowa) | 288/36; |
| 28 | Warnice | budynki mieszkalne nr 11-12, 14-15, 17-18 | 299; 300; 302; 303; 304/1; 305/1; |
| 29 | Warnice | budynek mieszkalny nr 21 | 296/1 |
| 30 | Warnice | budynki mieszkalne nr 42-48 | 56/4; 69; 70; 71/2; 71/3; 72/3; 57/1; 74/2; 74/3; 75; 76; 77; 93/1; 97/1; 230; 250; 251; 252 |
| 31 | Wierzbno | cmentarz przykościelny z ogrodzeniem | 452; |
| 32 | Wierzbno | Cmentarz komunalny | 172; |
| 33 | Wierzbno | plebania, ul. Główna 27 | 451/3; |
| 34 | Wierzbno | stodoła, ul. Główna 17 | 462/2; |
| 35 | Wójcin | budynek nr 15, d. dwór | 51; |
| 36 | Wójcin | zespół folwarczny | 6/6; 6/31; 49; 50; 51; 52; |
| 37 | Wójcin | stajnia, chlewnia w zespole folwarcznym | 6/31; |
| 38 | Wójcin | zespół folwarczny / Barnim C | |
| 39 | Zaborsko | cmentarz przykościelny z ogrodzeniem | 232; |
| 40 | Zaborsko | Cmentarz komunalny | 273; |
| 41 | Zaborsko | chałupa nr 19 | 225; |

Źródło: Gminny Program Opieki Nad Zabytkami Gminy Warnice na lata 2014-2018.

Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z przepisami ustawy, będą sukcesywnie obejmowane ochroną ustaleniemi planów miejscowych lub stosownych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i innych przewidzianych prawem.

3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

W granicach gminy Warnice nie ma pomników zagłady i ich stref ochronnych.

3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

W granicach gminy Warnice ustanowiono wyłącznie tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe. Zgodnie z DECYZJĄ Nr 14 MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe teren zamknięty stanowią działki:

Tab. 5. Działki stanowiące tereny zamknięte.

| l.p. | powiat | gmina | obręb | nr działki | pow. działki [ha] |
|------|----------|---------|---------|------------|----------------------|
| 1179 | pyrzycki | Warnice | Dębica | 233 | 1,0092 |
| 1180 | pyrzycki | Warnice | Dębica | 234 | 0,8202 |
| 1181 | pyrzycki | Warnice | Reńsko | 73/2 | 4,3100 |
| 1182 | pyrzycki | Warnice | Obryta | 460 | 1,4300 |
| 1183 | pyrzycki | Warnice | Warnice | 486 | 0,3407 |

Źródło: Dz.Urz.MI.2020.38

Tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe zostały zabezpieczone w planie ogólnym gminy Warnice poprzez ich włączenie do strefy komunikacyjnej - 14SK.

3.13. Obszary ograniczonego użytkowania.

W granicach gminy Warnice nie ustanowiono obszarów ograniczonego użytkowania, o których mowa w art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Na obszarze gminy Warnice nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

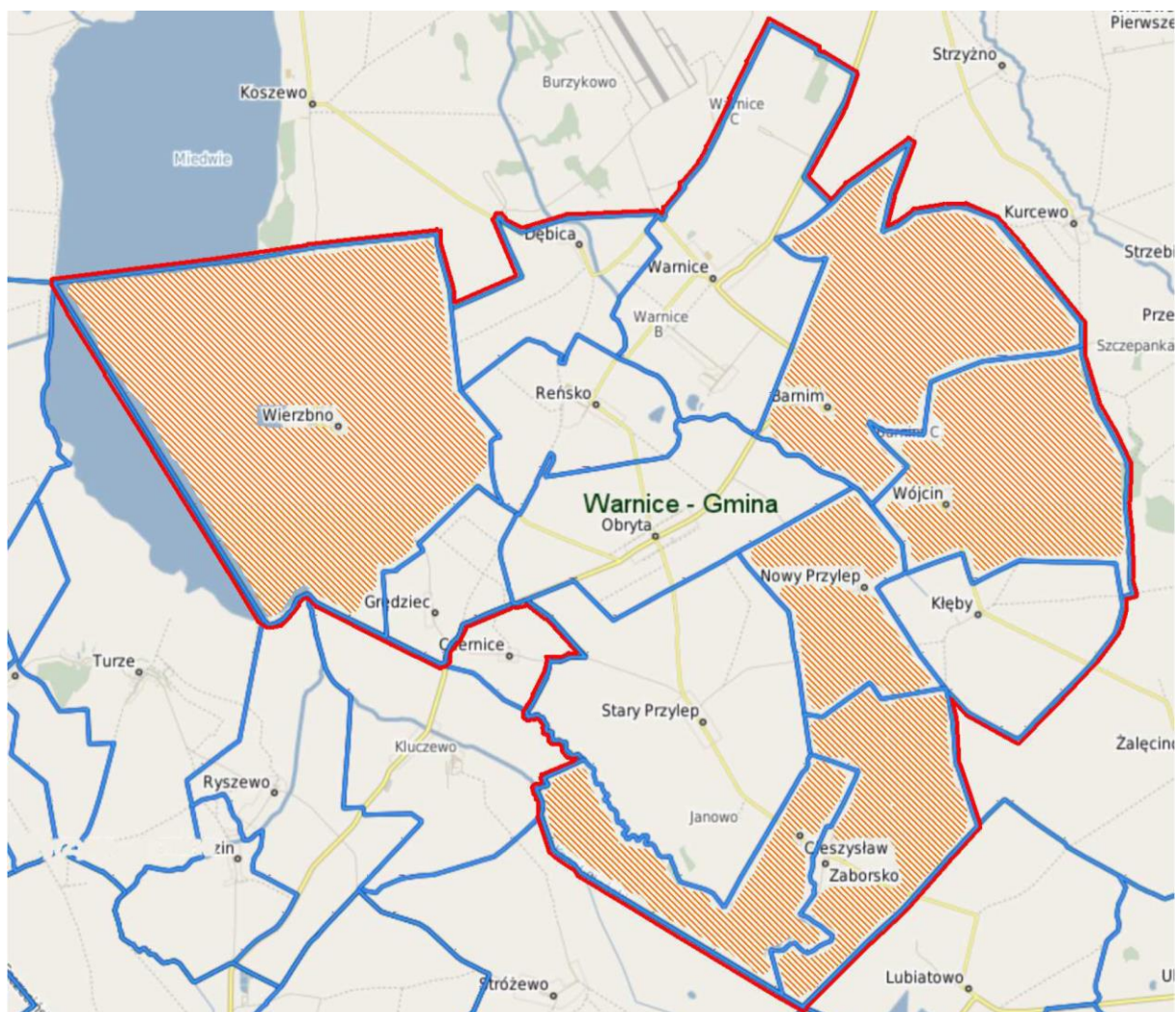
3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji wyznaczane są w trybie określonym ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

Uchwałą Nr XXXVI/189/2017 z dnia 29 września 2017 r. Rady Gminy Warnice przyjęła Program Rewitalizacji Gminy Warnice na lata 2016-2026. Program zawiera wymagane przepisami elementy, w szczególności diagnozę służącą wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w oparciu o przesłanki, o którym mowa w art. 9 ustawy, a także wskazuje obszary zdegradowane oraz obszary rewitalizacji na terenie gminy Warnice.

Obszar zdegradowany na terenie Gminy Warnice obejmuje sołectwa: Cieszysław, Wójcin, Zaborsko, Nowy Przylep, Wierzбно oraz Barnim z liczbą mieszkańców – 1532 osób tj. 44,53 % ogółu mieszkańców gminy.

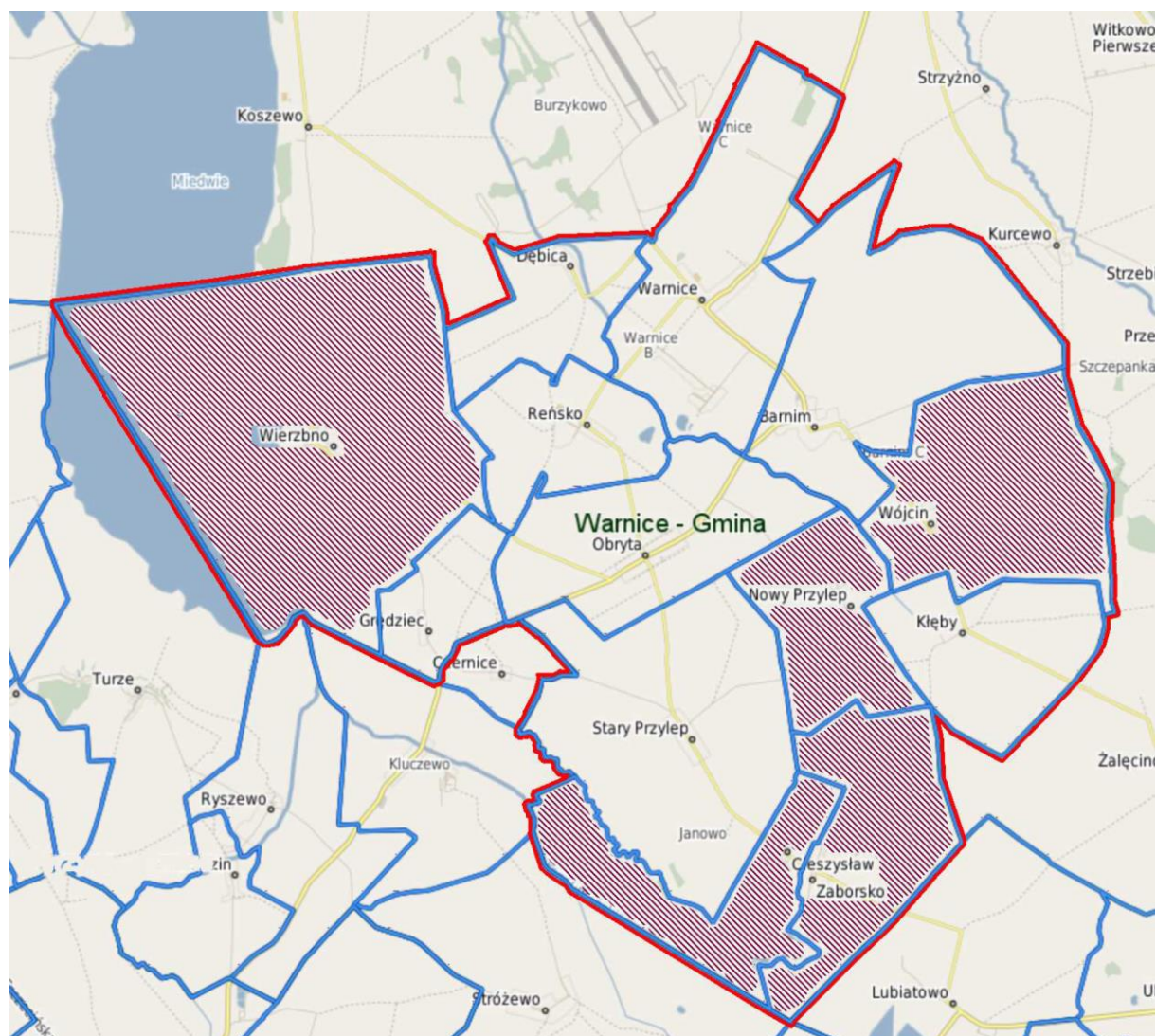
Rys. 5. Obszary zdegradowane w gminie Warnice.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie GUS.

W wyniku przeprowadzonych w ramach diagnozy działań analitycznych wskazano pięć podobszarów obszaru rewitalizacji: Cieszysław, Wójcin, Zaborsko, Nowy Przylep, Wierzbno. Wyznaczony obszar rewitalizacji charakteryzuje się największym natężeniem negatywnych zjawisk w sferze społecznej, a także w sferach gospodarczych, funkcjonalno-przestrzennej, technicznej i środowiskowej.

Rys. 6. Obszary rewitalizacji w gminie Warnice.



Źródło: Program Rewitalizacji Gminy Warnice na lata 2016-2026

Program Rewitalizacji Gminy Warnice na lata 2016-2026 wskazuje szereg działań mających na celu wprowadzenie ze stanu kryzysowego określonych obszarów rewitalizacji i całej gminy.

Zaplanowane do realizacji zadania są kompleksowe i dążyć będą do niwelacji zdiagnozowanych problemów na obszarze rewitalizacji. Ich zakres został przemyślany i poparty partycypacją społeczną (w ramach przeprowadzonych konsultacji i przekazanych przez mieszkańców pomysłów), co pozwoliło stworzyć zadania w sposób zapewniający połączone ze sobą elementy, które skierowane będą na konkretne rozwiązywanie problemów na danym obszarze. Część z zamierzeń związana jest z realizacją konkretnych przedsięwzięć w przestrzeni gminy, miejscowości, dlatego istotne jest zapewnienie dla nich odpowiedniej przestrzeni i ustaleń w dokumentach planistycznych. Do tego typu przedsięwzięć, wskazanych jako projekty w Programie Rewitalizacji Gminy Warnice na lata 2016 – 2026 należy zaliczyć:

- 1) Budowa siedziby Centrum Społeczno-Ratowniczego w Wierzbnie (realizacja 2018-2020);
- 2) Remont dróg gminnych we wsi Wierzbno wraz z infrastrukturą towarzyszącą (realizacja 2018-2020);

- 3) Remont boiska wielofunkcyjnego (modernizacja istniejącego obiektu) w Wierzbnie (realizacja 2019-2023);
- 4) Remont boiska wielofunkcyjnego wraz z oświetleniem, ogrodzeniem i uzupełnieniem małej architektury – Cieszysław (realizacja 2019-2021);
- 5) Budowa drogi dojazdowej do obiektów sportowych – Cieszysław (realizacja 2019-2021);
- 6) Budowa Centrum Integracji Społeczno-Kulturalnej w Wójcinie (realizacja 2018-2020);
- 7) Remont boiska wielofunkcyjnego wraz z oświetleniem, ogrodzeniem i uzupełnieniem małej architektury w Wójcinie (realizacja 2019-2020);
- 8) Remont boiska wielofunkcyjnego wraz z niwelacją terenu, oświetleniem, ogrodzeniem i uzupełnieniem małej architektury w Zaborsku (realizacja 2019-2021);
- 9) Urządzenie terenu rekreacyjnego z rozbudową placu zabaw i montażem elementów siłowni zewnętrznej dla seniorów w Zaborsku (realizacja 2018-2021);
- 10) Budowa drogi gminnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Zaborsku (realizacja 2018-2019);
- 11) Budowa Centrum Integracji Społeczno-Kulturalnej w m. Nowy Przylep (realizacja 2018-2020);
- 12) Remont boiska trawiastego do piłki nożnej i koszykówki wraz z wyposażeniem, oświetleniem, ogrodzeniem i uzupełnieniem małej architektury w m. Nowy Przylep (realizacja 2019-2023);
- 13) Budowa drogi gminnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą we wsi Nowy Przylep (dojście do przystanku PKS wraz z oświetleniem) (realizacja 2018-2019).

Plan ogólny oraz wyznaczone strefy funkcjonalne wraz z określonymi parametrami zapewniają realizację (dotąd niezrealizowanych zadań) i funkcjonowanie istniejącej infrastruktury społecznej i technicznej wskazanej w Programie Rewitalizacji Gminy Warnice na lata 2016 – 2026, w tym poprzez ich ujęcie w strefach usług - SU i strefach zieleni i rekreacji - SN.

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

Przez obszar cichy w aglomeracji - rozumie się obszar, na którym nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem hałasu L_{DWN} . Przez obszar cichy poza aglomeracją rozumie się obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej.

Obszary ciche w aglomeracji i poza aglomeracją wyznacza w uzgodnieniu z właściwym miejscowo wójtem, burmistrzem lub prezydentem miasta rada powiatu uwzględniając szczególne potrzeby ochrony przed hałasem obszarów objętych uchwałą i podając wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie.

W granicach gminy Warnice nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji i poza aglomeracją, o których mowa w art. 118b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

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

Gmina Warnice jest gminą typowo rolniczą. Użytki rolne zajmują około 81 % jej powierzchni, z tego 86 % to grunty orne, a 14 % użytki zielone. Wśród gruntów ornych udział gleb bardzo dobrych i dobrych stanowi 95 % powierzchni, w tym 53 % zajmują gleby II klasy bonitacyjnej.

Powierzchnie użytków rolnych wg klas:

- 1) RII – 3 262 ha;
- 2) RIIIa – 2 189 ha;
- 3) RIIIb – 496 ha;
- 4) PsII – 94 ha;

- 5) PsIII – 31 ha;
- 6) łII – 4 ha;
- 7) łIII – 58 ha.

Z uwagi na występowanie użytków rolnych najwyższych klas (II-III) również w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych miejscowości nie ma możliwości całkowitego wyeliminowania tych użytków z przyszłego przekształcenia i zainwestowania w ramach rozwoju funkcji rolniczej, przetwórczej, budowy jej technicznego zaplecza. Plan uwzględnia jednak maksymalizację ochrony użytków rolnych najwyższych klas poprzez ograniczenie zasięgu stref możliwej realizacji przedsięwzięć nie związanych bezpośrednio z rolniczym wykorzystaniem. W szczególności w zakresie wyznaczania obszaru uzupełniania zabudowy (OUZ) uwzględniono wymóg ochrony gruntów klas I-III położonych w odległości większej niż 50 metrów od dróg publicznych.

Grunty leśne w gminie Warnice stanowią niewielki udział w strukturze użytkowania terenu (66 ha). Prawie wszystkie zostały ujęte w strefach otwartych – SO oraz w niewielkiej części w ramach dwóch stref SR – 68SR i 69SR (z dopuszczeniem terenu lasu w profilu dodatkowym). Plan ogólny nie przewiduje zmiany sposobu ich użytkowania.

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

W granicach gminy Warnice nie zlokalizowano i nie planuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Zakłady takie mogą być jednak zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie północnej granicy gminy (na wysokości m. Dębica i Warnice) na terenie Parku Przemysłowego Nowoczesnych Technologii w Stargardzie. Zagadnienia te będą musiały być uwzględnione na etapie sporządzania projektów planów miejscowych w zasięgu oddziaływania potencjalnych awarii.

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

Gmina Warnice jest położona poza zasięgiem pasa nadbrzeżnego.

4. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU.

4.1. Infrastruktura społeczna.

Gmina Warnice stanowi gminę wiejską z 14 miejscowościami: Barnim, Cieszysław, Dębica, Grędziec, Kłęby, Nowy Przylep, Obryta, Reńsko, Stary Przylep, Warnice, Warnice Przysiółek, Wierzbno, Wójcin, Zaborsko oraz jedną osadą bez statusu sołectwa (Janowo). Miejscowości rozlokowane są dość równomiernie na obszarze całej gminy. Wieś gminną (z siedzibą administracji gminy) stanowią Warnice tym samym miejscowość zaspokaja podstawowe potrzeby w zakresie obsługi mieszkańców pełniąc funkcje administracyjne, edukacyjne na poziomie podstawowym, opieki społecznej i podstawowej opieki zdrowotnej, kultury najniższego poziomu (świetlice, biblioteki), sportu czy finansów (bank). Gmina Warnice charakteryzuje się małą gęstością zaludnienia wynosząca 37 osób na km². Mała gęstość zaludnienia skutkuje m.in. znaczącym wzrostem kosztów budowy oraz eksploatacji infrastruktury technicznej.

Struktura osadnicza gminy przedstawia się następująco:

- 1) Ośrodek gminny: Warnice (541 mieszk. na dzień 31 grudnia 2024 r.)- siedziba administracji państwowej i gospodarczej. Koncentracja urzędzeń obsługi ludności dla całej gminy.

- 2) Ośrodki usług podstawowych: Wierzbno (311 mieszk., wieś indywidualna z poszerzonym programem usług), Barnim (546 mieszk.), Stary Przylep (221 mieszk.) – jako pomocnicze dla ośrodka gminnego.
- 3) Ośrodki produkcyjne: Reńsko (230), Wójcin (185), Obryta (275), Kłęby (145), Nowy Przylep (149), Zaborsko (142), Cieszysław (82), Dębica (105), Grzędziec (45).
- 4) Ośrodek Janowo (mieszkańcy ujęci w Starym Przylepie) – o zanikającej funkcji.
Nie przewiduje się istotnego wzrostu wielkościowego jednostek osadniczych.

Obsługę o znaczeniu lokalnym zapewniają:

- 1) w zakresie oświaty i wychowania:
 - szkoły podstawowa w Warnicach (15 oddziałów) i jej filia w Starym Przylepie (5 oddziałów),
 - dwa punkty przedszkolne w Warnicach (po jednym oddziale) i jeden w Starym Przylepie (1 oddział);
- 2) w zakresie ochrony zdrowia: Samodzielny Gminny Zakład Opieki Zdrowotnej w Warnicach wraz z punktem aptecznym;
- 3) w zakresie bezpieczeństwa: Straż Gminna w Warnicach – jednostka organizacyjna gminy oraz jednostki OSP (Warnice, Obryta, Wierzbno, Stary Przylep, Zaborsko);
- 4) w zakresie kultury:
 - Gminna Biblioteka Publiczna w Warnicach,
 - Świetlice wiejskie we wszystkich wsiach poza Wójcinem i Cieszysławem,
 - Kościoły w Warnicach, Barnimiu, Wierzbnie, Starym Przylepie, Obrytej, Zaborsku;
- 5) w zakresie handlu, gastronomii: czynnych jest ok. 20 placówek usługowych, w tym duży market spożywczy i placówka banku w Warnicach oraz okresowo czynny punkt małej gastronomii w Wierzbnie;
- 6) w zakresie sportu i rekreacji:
 - boiska sportowe w Warnicach, Barnimiu, Kłębach, Nowym Przylepie, Reńsku, Starym Przylepie, Cieszysławiu i Wierzbnie oraz plaża w Wierzbnie,
 - hala sportowa przy Szkole Podstawowej w Warnicach.
- 7) w zakresie obsługi ogólnej:
 - Urząd Gminy w Warnicach,
 - Ośrodek Pomocy Społecznej w Warnicach
 - Urząd Pocztowy w Warnicach,
 - Ochotnicza Straż Pożarna w: Warnicach, Reńsku, Obrytej, Starym Przylepie, Zaborsku i Wierzbnie,
 - czynne cmentarze w: Barnimiu, Obrytej, Warnicach, Starym Przylepie, Wierzbnie i Zaborsku.

Planowana jest budowa siedziby Centrum Społeczno-Ratowniczego w Wierzbnie pełniącego również centrum kulturalnego.

Plan ogólny gminy Warnice zabezpiecza dalsze funkcjonowanie lub rozwój infrastruktury społecznej, w szczególności poprzez objęcie terenów jej lokalizacji w ramach stref SU, SN lub SI.

4.2. Infrastruktura transportowa.

Przez gminę Warnice przebiega droga wojewódzka nr 106 (kierunek północ-południe) łącząca obszar gminy z Pyrzycami oraz Stargardem. Pozostały układ komunikacyjny tworzą:

- 1) 10 dróg powiatowych;
- 2) 16 dróg gminnych;
- 3) drogi wewnętrzne.

W granicach gminy znajduje się również nieużytkowana jednotorowa linia kolejowa nr 411 relacji Stargard – Warnice – Obryta – Okunica – Pyrzyce z nieczynną stacją w miejscowości Obryta.

Zabezpieczenie dalszego funkcjonowania drogi wojewódzkiej zapewniono przez jej ujęcie na całym przebiegu w granicach gminy w wyodrębnionej strefie komunikacyjnej 16SK obejmującej nieruchomości w zarządzie ZZDW w Koszalinie (własność Województwa Zachodniopomorskiego).

Drogi powiatowe zostały wyodrębnione w pozostałych strefach komunikacyjnych – SK. Pozostałe drogi zostały włączone do poszczególnych stref funkcjonalnych zgodnie z ich profilem funkcjonalnym.

4.3. Infrastruktura techniczna.

Zbiorowe zaopatrzenie w wodę oraz zbiorowe odprowadzanie ścieków na terenie Gminy Warnice realizowane jest przez Przedsiębiorstwo „Wodociągi Zachodniopomorskie” Sp. z o. o. z siedzibą w Goleniowie.

Na terenie Gminy Warnice eksploatowane są 4 ujęcia wody pitnej (w miejscowościach:

- 1) Warnice;
- 2) Cieszysław;
- 3) Wójcin;
- 4) Wierzbno;

oraz 1 zakładowe ujęcie wody w Reńsku, stanowiące własność Spółdzielczej Agrofirmy Witkowo, zaopatrujące od stycznia 2023 r. w wodę tylko Zakład Rolny Reńsko.

Ogółem długość eksploatowanej sieci wodociągowej rozdzielczej (bez przyłączy) wynosi 37,17 km (w tym 2,97 km stanowi nowa sieć wodociągowa łącząca miejscowość Reńsko ze stacji uzdatniania wody - SUW Warnice). Na terenie Gminy Warnice z usług sieci wodociągowej korzysta 98% mieszkańców Gminy.

Wszystkie wodociągi na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę do spożycia czerpią ją z ujęć podziemnych z pokładów wodonośnych dobrze izolowanych, w związku z tym w bieżącej eksploatacji nie stosuje się stałej dezynfekcji wody. Natomiast wody tego typu wymagają najczęściej odżelaziania i odmanganiania, usuwania związków amonowych oraz zmniejszenia poziomu mętności. Woda jest uzdatniana w tradycyjnej technologii.

W zakresie zbiorowego odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych eksploatowane są obecnie 2 z 3 oczyszczalni ścieków:

- 1) oczyszczalnia ścieków w miejscowości Barnim o przepustowości 300 m³/d;
- 2) oczyszczalnia ścieków w miejscowości Reńsko o przepustowości 60 m³/d;
- 3) oczyszczalnia ścieków w miejscowości Wójcin o przepustowości 40 m³/d – z końcem roku 2024 przestała funkcjonować.

Ogółem długość eksploatowanej sieci kanalizacyjnej (bez przyłączy) na koniec 2024 r. wynosiła 34,6 km, w tym: tłocznej - 18,5 km, rozdzielczej - 15,8 km.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. w gminie funkcjonowało 38 przydomowych oczyszczalni ścieków.

Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 97,76% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 97,20% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 93,74% mieszkań posiada łazienkę, 81,68% korzysta z centralnego ogrzewania, a 14,49% z gazu sieciowego.

Ustalenia planu ogólnego gminy Warnice nie naruszają warunków funkcjonowania istniejącej infrastruktury technicznej jak i planowanych działań, które ograniczają się do bieżących prac remontowych i modernizacyjnych. Infrastruktura techniczna może być realizowana w każdej ze stref planistycznych w ramach jej profilu podstawowego i nie są tu wymagane żadne dodatkowe ustalenia.

5. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE.

Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego w dniu 9 grudnia 2025 r. podjął uchwałę Nr 2098/25 w sprawie rozpatrzenia uwag i przyjęcia projektu Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego oraz jego przedłożenia Sejmikowi Województwa Zachodniopomorskiego.

W dniu 18 grudnia 2025 r. Uchwałą nr XIII/187/25 Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego uchwalił Audyt krajobrazowy województwa zachodniopomorskiego z terminem wejścia w życie uchwały z dniem 9 stycznia 2026

Zgodnie z udostępnionym na stronie <http://audytkrajobrazowy.rbgp.pl> Audytem krajobrazowym województwa zachodniopomorskiego w granicach gminy Warnice znajdują się części dwóch krajobrazów priorytetowych: „Jezioro Miedwie” – krajobraz wód powierzchniowych o kodzie 32-313.31-12 oraz „Dolina Płoni pomiędzy jeziorem Płoń a wsią Kołbacz” – krajobraz bagienno-łąkowy głównie bezleśny z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk o kodzie 32-313.31-37.

Krajobraz „Jezioro Miedwie” obejmuje w granicach gminy Warnice wschodni brzeg jeziora (od granicy z gminą Stargard do granicy z gminą Pyrzyce oraz m. Grzędziec. Na południe od m. Wierzbno krajobraz obejmuje tereny rekreacji i wypoczynku, teren plaży i pomostu.

Miejscowość Grzędziec znalazł się w całości w granicach krajobrazu priorytetowego – „Jezioro Miedwie”.

W zakresie odnoszącym się do miejscowości wskazano między innymi następujące rekomendacje:

- 1) utrzymanie podstawowej sieci ulic wiejskich, linii zabudowy i zasady lokalizacji budynków i elementów zagospodarowania działek;
- 2) ograniczenie zabudowy do terenów istniejącej wsi;
- 3) w budynkach historycznych ceglanych lub tynkowanych posiadających dekoracje fasadowe stosowanie ociepleń wewnętrznych lub odtworzenie elewacji po ociepleniu zewnętrznym.
- 4) zachowanie ładu przestrzennego i harmonijnej zabudowy poprzez ujednoczenie form zabudowy, stosowanie stonowanej kolorystyki, wykluczenie lokalizacji obiektów tymczasowych oraz przyjęcie uchwały krajobrazowej w zakresie małej architektury i nośników reklamowych;
- 5) w rezerwacie przyrody „Brodogóry” należy wyznaczyć ścieżkę edukacyjną z dojściem do punktu widokowego na jezioro Miedwie w celu zapobiegnięcia wydeptywania roślinności kserotermicznej.

Krajobraz „Dolina Płoni pomiędzy jeziorem Płoń a wsią Kołbacz” obejmuje niewielką część użytków rolnych w gminie Warnice na południe od m. Grzędziec. Wnioski i rekomendacje sformułowane dla krajobrazu nie dotyczą zagospodarowania w granicach miejscowości w gminie Warnice i ograniczają się w szczególności do:

- 1) zachowania rolniczych terenów otwartych wokół jezior,

- 2) ograniczenia przekształcania gruntów rolnych na tereny pod zabudowę,
- 3) niewprowadzania zabudowy na tereny podmokłe (ochrona terenów podmokłych przed osuszaniem, przekształcaniem czy zagospodarowaniem na inne cele),
- 4) zachowania lub przywrócenia ekstensywnego użytkowania rolnego trwałych użytków zielonych, wyłączenie z zabudowy i przekształcania w grunty orne;
- 5) zachowania ciągłości ekologicznej rzeki Płoni, utrzymania naturalnego charakteru rzeki; ochrona przed groźbami i zabudową;
- 6) wykluczenia możliwości lokalizacji farm fotowoltaicznych oraz nielocalizowania kopalni torfu i kredy jeziornej.

W odniesieniu do powyższych zapisów Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego należy stwierdzić, że plan ogólny gminy Warnice respektuje wskazane w dokumencie wnioski i rekomendacje.

6. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIEŃNIA 2001 R. - PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA.

Obowiązek sporządzenia opracowania ekofizjograficznego do projektu planu ogólnego wynika z art. 72 ust. 4 ustawy prawo ochrony środowiska (ustawa z 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 54 z późn. zm)). Ponadto art. 13b ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r., poz. 1130 z późn. zm) wskazuje na opracowanie ekofizjograficzne jako jeden z elementów, uwzględnianych przy tworzeniu ustaleń planu ogólnego.

Art. 72. ust. 1. Zapewnienie warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami

1. Określając ustalenia planu ogólnego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez:

- 1) ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalni, i racjonalnego gospodarowania gruntami;
- 2) uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalni oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż;
- 3) zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;
- 4) uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
- 5) zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;
- 5a) uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;
- 6) uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

2. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

3. W odniesieniu do obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego określa się zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego, a w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego – sposób zagospodarowania tych obszarów.

Zakres merytoryczny opracowania określa rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. 2002 Nr 155poz. 1298 z późn. zm).

Na potrzeby projektu planu ogólnego gminy Warnice zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne zgodnie z zakresem określonym przepisami prawa.

Zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. 2002 Nr 155poz. 1298 z późn. zm), opracowania takie sporządza się biorąc pod uwagę:

- 1) dostosowanie funkcji, struktury i intensywności zagospodarowania przestrzennego do uwarunkowań przyrodniczych;
- 2) zapewnienie trwałości podstawowych procesów przyrodniczych na obszarze objętym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 3) zapewnienie warunków odnawialności zasobów środowiska;
- 4) eliminowanie lub ograniczanie zagrożeń i negatywnego oddziaływania na środowisko;
- 5) ustalenie kierunków rekultywacji obszarów zdegradowanych, w przypadku ich istnienia w obszarze opracowania.

Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby projektu planu ogólnego jest opracowaniem podstawowym, którego zakres merytoryczny obejmuje:

- 1) analizę powiązań przyrodniczych z otoczeniem;
- 2) charakterystykę podstawowych elementów środowiska z uwzględnieniem jego walorów i zasobów, a także wzajemnych oddziaływań i uwarunkowań, z ujawnieniem degradacji, zagrożeń i konfliktów;
- 3) wnioski syntetyzujące m.in. lokalne wartości zasobów środowiska, jego stan jakościowy, możliwości i ograniczenia wykorzystania do rozwoju różnych funkcji wraz z dyspozycjami przestrzennymi, w odniesieniu do poszczególnych elementów tego środowiska oraz propozycjami przekształceń i ochrony.

Zgodnie z powyższym w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby projektu planu ogólnego gminy Warnice opisane zostały:

- 1) uwarunkowania formalno-prawne i merytoryczne podstawy opracowania;
- 2) analiza warunków ekofizjograficznych obszaru opracowania, w tym:
 - a) położenie obszaru,
 - b) aktualne użytkowanie terenu,
 - c) budowa geologiczna i rzeźba terenu, surowce naturalne,
 - d) wody powierzchniowe,
 - e) wody podziemne,
 - f) flora i fauna w obszarze opracowania,
 - g) warunki klimatyczne,

- h) wartości kulturowe i krajobrazowe,
 - i) charakterystyka prawnych form ochrony przyrody,
 - j) proponowane formy ochrony przyrody,
 - k) dyrektywy międzynarodowe,
 - l) obszary i obiekty prawnie chronione;
- 3) powiązania przyrodnicze z otoczeniem;
 - 4) ocena stanu środowiska oraz jego główne zagrożenia;
 - 5) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 6) ekofizjograficzne i prawne uwarunkowania dla zagospodarowania przestrzennego;
 - 7) wstępna prognoza kierunków, intensywności przekształceń i degradacji środowiska w warunkach dotychczasowego użytkowania;
 - 8) wnioski i zalecenia w zakresie kształtowania i ochrony środowiska.

Poniżej przytoczono wybrane elementy z powyższego zakresu opracowania ekofizjograficznego.

1. Powiązania przyrodnicze z otoczeniem

Obszar znajduje się w otoczeniu terenów użytkowanych rolniczo. Główną płaszczyzną, choć nie najważniejszą, na której realizowane są bezpośrednie powiązania, to tereny pól uprawnych i łąk. Pola służą głównie jako obszar przemieszczania się ssaków oraz miejsce gromadzenia i żerowania pospolitych ptaków. Pola uprawne ponadto służą jako transmitter nawozów mineralnych oraz ewentualnie innych zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i gruntowych. Nadmierne wyłukiwanie związków mineralnych z gleby i deponowanie ich w rowach i oczkach wodnych może przyspieszać procesy eutrofizacji w zbiornikach wodnych. Proces może okresowo przyspieszać w warunkach suszy hydrologicznej, gdzie przy niskim stanie wody stężenie związków biogenych stosowanych w nawozach (głównie azotu) może wzrastać.

W powiązaniach przyrodniczych gminy Warnice z obszarami sąsiednimi, najważniejszą rolę odgrywa układ hydrograficzny, obejmujący kanał Płoni i jezioro Miedwie oraz jego prawobrzeżny dopływ Gowienicę Miedwiańską. Sieć kanałów i rowów może stanowić rezerwuuar zanieczyszczeń czy to w wyniku spływu z pól, czy będąc następstwem nieuregulowanej gospodarki odpadowej (brak kanalizacji ściekowej). Mogą również stać się pasem transmisyjnym do przenoszenia ich na znaczne odległości.

Dolina Płoni jest ważnym korytarzem ekologicznym wykraczającym poza granice gminy. Stanowi naturalny łącznik pomiędzy obszarem chronionego krajobrazu „Pojezierze Myśliborsko-Barlineckie” i Szczecińskim Parkiem Krajobrazowym „Puszcza Bukowa”, a poprzez j. Dąbie włącza się w układ Odra-Zalew Szczeciński. Oprócz funkcji ekologicznych, dolina Płoni pełni również funkcje produkcyjne na bazie wysokiej jakości użytków zielonych.

Środowisko wodne jest komponentem przyrody, który należy szczególnie chronić. Znalazło to swoje odzwierciedlenie w dotychczasowych formach ochrony przyrody, jak chociażby tereny Natura 2000. Również proponowane, nowe obszary cenne przyrodniczo, wskazywane przez waloryzacje nieodzownie związane są ze środowiskiem wodnym (proponowane użytki ekologiczne).

Równie istotną rolę w powiązaniach przyrodniczych odgrywają zadrzewienia śródpolne w formie alei, którym często towarzyszą rowy odwadniające. W krajobrazie wybitnie rolniczym, system liniowych zadrzewień stanowi dogodnie miejsce schronienia, żerowania oraz przemieszczania się zwłaszcza małych ssaków. Z kolei skupiska zadrzewień śródpolnych stanowią ostoje dużych ssaków, które były licznie obserwowane podczas wizji lokalnej na terenie gminy.

W warunkach zabudowy wiejskiej ważnym elementem utrzymania powiązań przyrodniczych są obszary czynne biologicznie, co w warunkach wiejskich odnosi się do parków, skwerów, ogrodów przydomowych, działkowych, trawników czy cmentarzy.

2. Ocena stanu środowiska oraz jego główne zagrożenia.

2.1. Zagrożenia dotyczące powierzchni ziemi i wód.

Potencjalnie obszary najbardziej podatne na degradację gleb to głównie obszary użytkowane rolniczo. Nadmierne nawożenie może prowadzić do zatrucia metalami ciężkimi i substancjami toksycznymi obecnymi w nawozach. Powoduje nadmierne przedostawanie się do gleby związków azotu, potasu, fosforu. Istotnym zagrożeniem jest także intensywne zagospodarowanie użytków zielonych z orką, „meliorowaniem”, obsiewem szlachetnych gatunków traw, stosowanie środków ochrony roślin, powodujące drastyczne zubożenie bogactwa florystycznego łąk. Małe zróżnicowanie rzeźby terenu i niewielkie spadki powodują, że gleby na obszarze opracowania, mimo intensywnego użytkowania rolniczego, nie są podatne na denudację zarówno naturogeniczną jak i uprawową.

Niskie uprzemysłowienie gminy charakteryzujące się brakiem większych zakładów przemysłowych. Przez to grunty te nie wykazują skażenia metalami ciężkimi.

Problemem jest również niedosyt wilgotności powietrza oraz intensywne wiatry, prowadzące do wietrznej erozji gleb.

Do innych form degradacji powierzchni terenu należą czynne i nieczynne wyrobiska surowców budowlanych, cmentarze, stacje benzynowe, oraz liczne, związane z ważną funkcją omawianego terenu – rolnictwem, składowiska surowców rolniczych. Występują one na polach oraz na terenach zabudowy wiejskiej w wielu gospodarstwach.

Według raportu o stanie gminy Warnice, w roku 2022 na terenie gminy znajdowały się trzy dzikie wysypiska.

- Obryta działka nr 38,
- Warnice działka nr 39,
- Zaborsko działka nr 109.

W toku prac nad ekofizjografią zlokalizowano kolejne miejsce nielegalnego składowania odpadów:

- Wierzbno działka 53.

Dzikie wysypiska to nielegalne miejsca składowania odpadów. Znajdują się najczęściej w dawnych zwirowniach lub innych wyrobiskach po eksploatacji piasku. Śmieci w takich miejscach nie są zabezpieczone, powodują często skażenie gleby i wody. Są siedliskiem wielu bakterii chorobotwórczych, a także groźnych grzybów. Ponadto, zapewniają idealne warunki dla rozwoju much, komarów i szcurów, a zalegające tam odpady są nierzadko źródłem nieprzyjemnych zapachów. Pomimo, że obowiązująca ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach nakłada na właścicieli nieruchomości oraz zarządców terenu obowiązek dbania o czystość i porządek na terenie nieruchomości, to problem istnieje nadal.

Najpoważniejszy problem znajduje się na nielegalnym wysypisku między Zaborskiem a Kłębami. Wysypisko w dalszym ciągu jest „użytkowane”, o czym świadczą zdeponowane tam śmieci. Na miejscu, podczas wizji lokalnej wyczuwalny był wyraźnie wyczuwalny swąd. Ponadto w dalszym ciągu prowadzona jest tam nielegalna działalność pozyskiwania piasku. Na pozostałych wysypiskach skala porzuconych śmieci jest wielokrotnie mniejsza, a częstotliwość zaśmiecania zdecydowanie rzadsza, o czym świadczy roślinność ruderalna pokrywająca hałdy odpadów.

Zagrożenia rezerwatu

Największym zagrożeniem dla trwałości roślin stanowiących przedmiot ochrony, dla którego powołano rezerwat, to sukcesja naturalna, czyli zarastanie przez rośliny niepożądane. W związku, że teren otoczony jest uprawami rolniczymi, może dochodzić do przenikania gatunków synotropijnych. Może nastąpić sukcesja ciepłolubnej roślinności, trzciniaaka piaskowego lub ekspansja roślinności nirofilnej np. pokrzywa zwyczajna. Antropopresja może przejawiać się poprzez wypalanie traw, pozyskiwanie roślin ozdobnych, niszczenie związane z nielegalnym pozyskiwaniem piasku ze zboczy rezerwatu, zaśmiecianie.

Zagrożenia obszarów Natura 2000

Na terenie gminy Warnice obowiązują plany zadań ochronnych obu obszarów Natura 2000. Dokumenty identyfikują również istniejące i potencjalne zagrożenia dla siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt, ich siedlisk będących przedmiotami ochrony (dyrektywa siedliskowa – obszar PLH320006.) oraz zagrożenia dla zachowania właściwego stanu ochrony gatunków ptaków i ich siedlisk będących przedmiotami ochrony (dyrektywa ptasia - PLB320005.).

W zakresie głównych zagrożeń siedlisk (PLH320006) należy wymienić te wynikające z niewłaściwej gospodarki rolnej lub leśnej, antropologiczne i naturalne, zanieczyszczenie wód, antropogeniczne użytkowanie siedlisk, zmiana stosunków wodnych:

- niewłaściwa gospodarka rolna lub leśna polegająca na zarzuceniu pasterstwa, braku wypasu, zaniechaniu lub braku koszenia (utrata struktury siedliska i różnorodności gatunkowej poprzez zupełne zaniechanie użytkowania, prowadzące do rozwoju roślinności szuwarowej, zaroślowej i w końcu leśnej), intensywnym koszeniu (utrata struktury siedliska i różnorodności gatunkowej spowodowane zbyt intensywnym koszeniem), zmianie sposobu użytkowania (degradacja siedliska w wyniku zaorywania i podsiewanie *Festuca arundinacea* i innych tzw. szlachetnych traw), intensyfikacji rolnictwa (degradacja siedliska i w konsekwencji ubożenie florystyczne poprzez intensywne użytkowanie - nawożenie, podsiewanie, ubijanie gleby, niskie i wielokrotne koszenie, intensywny wypas), nawożenie / nawozy sztuczne (degradacja siedliska i w konsekwencji ekspansja gatunków nitrofilnych kosztem gatunków charakterystycznych, spowodowana niewłaściwym użytkowaniem kośnym, tj. koszenie z pozostawieniem siana), usuwaniu trawy pod grunty orne, zalesianiu terenów otwartych.

Główne zagrożenia dla zachowania właściwego stanu ochrony gatunków ptaków i ich siedlisk będących przedmiotami ochrony na obszarze PLB320005, wynikają z wielokierunkowych działań związanych z użytkowaniem rolniczym, rekreacją, infrastrukturą techniczną. Do największych antropogenicznych zagrożeń należy zaliczyć:

- niszczenie gniazd i piskląt spowodowane zbyt wczesnym koszeniem lub intensywnym wypasem wilgotnych łąk i pastwisk;
- niekontrolowana intensyfikacja i zwiększenie areалу pozyskania trzciny, w formie wielkoobszarowego koszenia połączonego z osuszaniem terenu;
- bezpośrednio niszczenie gniazd poprzez wypalanie łąk, nieużytków, skarp i rowów, prowadzące bezpośrednio do pożarów trzcinowisk, gdzie ptaki odbywają lęgi;
- zmniejszenie areálu lub utratę siedlisk lęgowych spowodowaną:
 - zagospodarowaniem turystycznym obrzeży jezior oraz intensywnym użytkowaniem rekreacyjnym akwenów (między innymi fragmentacją strefy szuwarów poprzez budowę pomostów, sporty motorowodne),
 - presją zabudowy terenów otwartych,
 - zalesieniem terenów otwartych,
 - przekształceniem trwałych użytków zielonych w pola orne,

- polityką przestrzenną gmin, ukierunkowaną na planowanie przekształcenia dużych obszarów rolniczych na funkcje osadnicze;
- płoszenie i niepokojenie ptaków w okresie lęgów, spowodowane penetracją ludzi (stanowiska wędkarzy, kładki, pomosty, użytkowanie sprzętu wodnego).

Wody

- Mała Ina od Dopływu spod Pomietowa do ujścia (RW600016198699) Kod i nazwa JCWP w poprzednim cyklu planistycznym 2016-2021 - RW600024198699
- Gowienica (RW600016198699) Kod i nazwa JCWP w poprzednim cyklu planistycznym 2016-2021 - RW600025197672
- Płonia od jez. Płoń do jez. Żelewko (RW6000181974329119)
- Dodatkowo wieś Wierzbnio znajduje się w bezpośredniej zlewni jez. Miedwie (LW11034)

Wszystkie cztery jednostki, tym samym cały obszar gminy, znajduje się w terenie wód powierzchniowych, wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych, zgodnie z rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 1 lutego 2017 r. w sprawie określenia wód wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych oraz obszaru szczególnie narażonego, z którego odpływ azotu ze źródeł rolniczych do tych wód należy ograniczyć (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2017 r., poz. 608).

Rozporządzeniem nr 10/2005 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 21 września 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 80, poz. 1682), zmienionym Rozporządzeniem Nr 4/2006 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej W Szczecinie z dnia 05.06.2006 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr. 80 poz. 1399 z dnia 27.czerwca 2006r.), zmienionym Rozporządzeniem nr 1/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 11 stycznia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego – 6 – Poz. 223) ustanowiona została strefa ochronna ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie” z jeziora Miedwie w miejscowości Żelewo, gmina Stare Czarnowo, powiat gryfiński. Na terenie gminy, obrębby Stary Przylep, Cieszysław, Zaborsko, Wierzbnio, Grzędzic wchodzi w zasięg terenów ochrony pośredniej.

Na obszarze gminy w zakresie zanieczyszczenia wód powierzchniowych, główne zagrożenie stanowią ścieki rolnicze i bytowe. Spośród w/w obrębów tylko miejscowość Grzędzic, znajdująca się bezpośrednio nad jez. Miedwie nie jest podłączona do zbiorczej kanalizacji. Ścieki są odprowadzane do indywidualnych zbiorników bezodpływowych - szamb. W przeszłości występowały przypadki zrzucania ścieków do rowów przydrożnych, melioracyjnych, dzikich wyrobisk poeksploatacyjnych, lub bezpośrednio do cieków, jezior jak i do gruntu.

Do głównych zanieczyszczeń pochodzących z rolnictwa należy zaliczyć przede wszystkim substancje biogenne, czyli związki azotu i fosforu oraz w mniejszym stopniu pestycydy stosowane w ochronie upraw. W dużej mierze decyduje tu rodzaj i intensywność produkcji rolnej, w tym ilość stosowanych nawozów sztucznych i naturalnych, sposób wykorzystania powierzchni ziemi, intensyfikacja produkcji zwierzęcej i rodzaj prowadzonej hodowli. Do czynników pośrednich, wpływających na intensywność przedostawania się w/w zanieczyszczeń do wód, należy zaliczyć pogodę i szerzej klimat (głównie częstotliwość i intensywność opadów), oraz rodzaj gleb, decydujący o wymywaniu z powierzchni substancji biogennej i o przenikaniu zanieczyszczeń do wód podziemnych. Nadmiar substancji biogennej w zbiornikach wodnych i rowach może prowadzić do szybkiego zarastania (eutrofizacji) i tym samym do ich zaniku.

Zagrożenie dla środowiska, związane z produkcją zwierzęcą, wynika ze sposobu prowadzenia hodowli i jej intensywności. Od wielkości i rodzaju pogłowia zwierząt zależy ilość ładunku azotu i fosforu wprowadzanego do środowiska wodnego. Przechowywanie obornika bezpośrednio na gruncie powoduje zanieczyszczanie wód podziemnych i w efekcie studni przydomowych.

Raz na cztery lata Departament Monitoringu Środowiska w Głównym Inspektoracie Ochrony Środowiska ocenia stopień zeutrofizowania wód. Eutrofizacja jest procesem wzbogacania wody w związki biogenne, skutkującym wzrostem trofii, czyli żyzności wód. Ocena eutrofizacji wód pozwala prześledzić wpływ antropopresji na stan ekosystemów wodnych. Z czterech JCWP obejmujących gminę Warnice, połowa jest zeutrofizowana. Warto nadmienić, że wody w rzece Płoni i jez. Miedwie, na których znajdują się obszary Natura 2000 nie stanowią wód zeutrofizowanych według przyjętej metodyki. Tym samym nie występuje tam zasilanie JCWP związkami azotu w stopniu przyczyniającym się do zwierzenia żyzności zbiorników i cieków wodnych oraz nie pogarszają się warunki życia organizmów wodnych ani siedlisk roślinności wodnej, które stanowią przedmiot ochrony.

Wody podziemne

Zgodnie z rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 1 lutego 2017 r. w sprawie określenia wód wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych oraz obszaru szczególnie narażonego, z którego odpływ azotu ze źródeł rolniczych do tych wód należy ograniczyć (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2017 r., poz. 608), cała gmina znajduje się w granicach obrębów ewidencyjnych, w których są zlokalizowane tereny z wodami podziemnymi wrażliwymi na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych.

Na terenie Gminy Warnice eksploatowane są 4 ujęcia wody pitnej (w miejscowościach: Warnice, Cieszysław, Wójcin i Wierzbno) oraz 1 zakładowe ujęcie wody pitnej w Reńsku, stanowiące własność Spółdzielczej Agrofirmy Witkowo, zaopatrujące od stycznia 2023 r. w wodę tylko Zakład Rolny Reńsko. Wszystkie wodociągi na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę do spożycia czerpią ją z ujęć podziemnych pokładów wodonośnych dobrze izolowanych. Stosownie do wymagań stworzona jest strefa ochronna i brak istotnych źródeł zanieczyszczeń w pobliżu ujęć wody.

Gmina Warnice znajduje się w granicach nomenklatury jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) o numerze 24. W ramach realizacji Państwowego Monitoringu Środowiska prowadzonego przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska na terenie województwa w w/w JCWP prowadzono monitoring regionalny w zakresie elementów fizykochemicznych. Jednym z czterech punktów pomiarowych był piezometr (PL23) (najczęściej rura w ziemi z luźnym zwierciadłem wody podziemnej) zlokalizowany na polach w rejonie Renic. Drugi znajdował się nieopodal miejscowości Dębica (ale już w gminie Stargard). Pozostałe po drugiej stronie jez. Miedwie. Jak wynika z przeprowadzonych pomiarów, jakość wód znajduje się w przedziale od I do III i odpowiada dobremu stanowi chemicznemu.

Pomimo braku przekroczenia wartości progowej dobrego stanu chemicznego wód, w punkcie PL23 zaobserwowano, podobnie jak w latach poprzednich, podwyższone wartości stężenia azotanów w okresie wiosennym. W dniu 26.04.2023 r. w punkcie PL23 odnotowano wartość stężenia azotanów równą 98,67 mg N03/l. Niska wartość stężenia azotanów, równa 0,58 mg N03/l, uzyskana w tym samym punkcie w dniu 30.10.2023 r. sprawiła, że wartość średnioroczna, obliczona z wyników badań prowadzonych dwukrotnie w ciągu roku w punkcie PL23, nie przekroczyła wartości granicznej, odpowiadającej wodom zadowalającej jakości (klasa III) oraz wartości progowej dobrego stanu chemicznego wód. Istotny wpływ na obserwowaną w okresie wiosennym wysoką wartość stężenia azotanów w punkcie pomiarowym, może mieć zlokalizowane w pobliżu pole uprawne, co świadczyłoby o znaczącym wpływie działalności rolniczej na lokalne zasoby wód podziemnych.

Negatywnym zjawiskiem w gminie jest brak racjonalnej gospodarki rolnej prowadzonej przez spółki prywatne na obszarach byłych PGR (Barnim, Wójcin), polegającej na rezygnacji z produkcji zwierzęcej oraz wydzierżawianiu ziemi osobom prywatnym. Sytuacja ta na obszarze, gdzie obowiązuje zakaz stosowania środków ochrony roślin i preferowane jest nawożenie pól obornikiem lub nawozami zielonymi, może spowodować degradację struktury gleb.

2.2. Zagrożenia dotyczące fauny i flory.

W obszarze opracowania ekofizjograficznego najbardziej zagrożone są obszary najcenniejsze, czyli te objęte prawną ochroną przyrody. W zakresie zagrożeń dla flory i fauny najważniejsze są miejsca bytowania i rozrodu, czyli siedliska. Obszary odznaczające się największym zróżnicowaniem biotycznym związane są ze środowiskiem wodnym, dlatego tam należy upatrywać największych zagrożeń i im przeciwdziałać, zwłaszcza na styku lądu z wodą.

2.3. Zagrożenia dotyczące powietrza i hałasu.

Procesy naturalne oraz działalność człowieka powodują przedostawanie się do powietrza atmosferycznego różnych substancji. Emisje zanieczyszczeń dzielą się zatem na naturalne i antropogeniczne. Podstawowe źródła emisji zanieczyszczeń do powietrza związane z działalnością człowieka to:

- emisja punktowa pochodząca ze zorganizowanych źródeł w wyniku energetycznego spalania paliw i przemysłowych procesów technologicznych;
- emisja liniowa pochodząca głównie z transportu samochodowego, kolejowego, wodnego i lotniczego;
- emisja powierzchniowa pochodząca głównie z niskich emitorów odprowadzających produkty spalania z palenisk domowych i lokalnych kotłowni węglowych[3].

Poziom stężenia zanieczyszczeń w atmosferze jest wypadkową wielkości emisji zanieczyszczeń oraz warunków meteorologicznych. Do czynników wpływających na rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń - w szczególności warunkujących ich zasięg oraz prędkość przemieszczania się - należą kierunek wiatru, temperatura powietrza, dyfuzja i turbulencja, wilgotność względna oraz kondensacja pary wodnej i opadów atmosferycznych.

Na terenie Polski prowadzony jest monitoring jakości powietrza realizowany przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska (GIOŚ). Oceny jakości powietrza wykonywane są w odniesieniu do obszaru stref określonych w załączniku do ustawy – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. 2024 r., poz. 54). Zgodnie z ustawą obszar województwa podzielony jest na trzy strefy.

- aglomeracja szczecińska - kod strefy PL3201 – obejmuje miasto na prawach powiatu o liczbie ludności: 391 566,
- miasto Koszalin – kod strefy PL3202 – strefa miejska powyżej 100 tysięcy mieszkańców,
- strefa zachodniopomorska – kod strefy PL3203 – pozostały obszar województwa niewchodzący w skład aglomeracji i miast powyżej 100 tys. mieszkańców, obejmujący 18 powiatów ziemskich i 1 grodzki.

Zgodnie z art. 89 ustawy - Prawo ochrony środowiska, kryteriami oceny i klasyfikacji stref w rocznej ocenie jakości powietrza za rok 2023 są:

- dopuszczalny poziom substancji w powietrzu (z uwzględnieniem dozwolonej liczby przypadków przekroczeń poziomu dopuszczalnego, określonej dla niektórych zanieczyszczeń),
- poziom docelowy substancji w powietrzu (z uwzględnieniem dozwolonej liczby przypadków przekroczeń, określonej w odniesieniu do ozonu),
- poziom celu długoterminowego (dla ozonu).

W zależności od średnich stężeń danej substancji w czasie (1h, 8h, 24 h, rok) w stosunku do liczby przekroczeń przyjętych norm, strefy na jakie podzielono województwa kwalifikuje się do klas A lub C (ozonu D1 lub D2).

Według rocznej oceny jakości powietrza w województwie zachodniopomorskim na rok 2023 z uwzględnieniem kryteriów przyjętych ze względu na ochronę zdrowia ludzi, żadna strefa nie otrzymała klasy C. W przypadku wszystkich badanych zanieczyszczeń każda z trzech stref województwa została sklasyfikowana jako A (A1 pod kątem pyłu zawieszzonego PM_{2,5} faza II). Ocenę przeprowadzono głównie w oparciu o wyniki pomiarów prowadzonych w roku 2023, na stacjach włączonych do sieci Państwowego Monitoringu Środowiska. Jako metody uzupełniające wykorzystano dla wybranych zanieczyszczeń metody szacowania, uwzględniające modelowanie, metody szacowania wyznaczone przez analogię do stężeń uzyskanych na podstawie pomiarów w innych strefach województwa, a także informacje o lokalizacji źródeł i wielkości emisji zanieczyszczeń do powietrza.

Jedynе przekroczenie (według przyjętej metodyki) dotyczyło ozonu i wiązało się z niedotrzymaniem poziomu celu długoterminowego. Kryterium to oznacza brak występowania w roku kalendarzowym przekroczeń poziomu 120 µg/m³ przez maksymalne dobowe stężenia 8-godzinne kroczące. W 2023 roku stężenia ozonu przekroczyły poziom celu długoterminowego dla strefy zachodniopomorskiej (która obejmuje gminę Warnice) na stacji pomiarowej w Widuchowej 12 razy. W związku z powyższym, nadano klasę D2.

Jak wspomniano wcześniej wypadkową poziomu zanieczyszczeń są warunki atmosferyczne. Za poziom zanieczyszczeń na danym obszarze, na którym nie ma znaczących emitorów, a dochodzi do przekroczeń wartości dopuszczalnych, odpowiedzialny jest najczęściej wiatr, który przynosi zanieczyszczenia z terenów sąsiednich. W przypadku ozonu zaobserwowano w 2023 r. i w latach wcześniej silną korelację między poziomem przekroczeń dopuszczalnych wartości, a poziomem nasłonecznienia i temperaturą powietrza. We wrześniu 2023 roku, który pod względem meteorologicznym był dość nietypowy, z dużą ilością dni z temperaturą przewyższającą 30°C oraz prawie całkowitym brakiem opadów i silnym usłonecznieniem, odnotowano na stanowiskach pomiarowych województwa zachodniopomorskiego wysokie i bardzo wysokie stężenia ozonu[4].

Program ochrony środowiska dla Powiatu Pyrzyckiego na lata 2018-2021 z perspektywą do roku 2025 wskazuje jako główne źródło zanieczyszczeń na terenie powiatu emisję powierzchniową (rozproszoną), liniową oraz punktową. Największy udział w emisji pyłu PM₁₀ i benzo(a)pirenu ma emisja powierzchniowa, następnie liniowa. Udział emisji punktowej w porównaniu do innych źródeł jest mało istotny.

W sąsiedztwie gminy znajduje się cukrownia Kluczewo. W okresie kampanii cukrowniczej stanowi ona odczuwalne źródło odorów na terenie całej gminy. W pewnym oddaleniu znajdują się największy emiter zanieczyszczeń pyłowych i gazowych województwa zachodniopomorskiego, jakim jest zlokalizowana w Nowym Czarnowie Elektrownia „Dolna Odra”. Dodatkowo po drugiej stronie granicy znajduje się zakład petrochemiczny w Schwedt. Niewykluczone, że przy sprzyjających warunkach atmosferycznych (wiatr zachodni) zanieczyszczenia mogą docierać do obszaru opracowania, choć jak wykazał monitoring nie wiąże się to z przekroczeniem dopuszczalnych poziomów.

Gmina Warnice jest gminą o wybitnie rolniczym charakterze z niskim wskaźnikiem uprzemysłowienia. Znajdują się tu zakłady rolno - spożywcze. Jedyny większy zakład przemysłowy związany z obróbką metali nie stanowi istotnego źródła zanieczyszczeń gazowych do atmosfery.

Zanieczyszczenia powietrza są głównie autochtoniczne, czyli pochodzą z obszaru opracowania. Głównym lokalnym źródłem zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego na obszarze opracowania są rozproszone źródła niskiej emisji gazów i pyłów terenów wiejskich związanych z eksploatacją pieców na paliwo stałe w sezonie grzewczym. W okresie grzewczym, przy niesprzyjających warunkach może dojść do przekroczeń jakości powietrza. Dzieje się to najczęściej w warunkach bezwietrznych, podczas mroźnej, bezchmurnej pogody. Zachodzi wówczas zjawisko inwersji termicznej, czyli wzrost temperatury wraz z wysokością. Jest to zjawisko odwrotne od normalnie zachodzącego rozkładu, gdzie

temperatura spada wraz z wysokością. W warunkach inwersji termicznej wydobywający się dym z kominów nie może się przebić przez warstwę inwersyjną i osiada. Jeżeli jest znaczna ilość źródeł grzewczych oraz zjawisko inwersji rozciąga się w czasie, może dojść do powstania smogu.

Przez środek gminy w relacji północ-południe, biegnie tranzytowa droga wojewódzka DW 106. Łączy ona Pyrzyce, Stargard, Maszewo, Nowogard, Golczewo i Kamień Pomorski. Droga 106 stanowi najszybsze połączenie mieszkańców gminy oraz Stargardu z drogą ekspresową S3 oraz w okresie letnim stanowi alternatywną trasę nad morze dla mieszkańców podążających na wybrzeże z południowych stron kraju. Przekłada się to na wzmożony ruch. Wartości średniodobowego ruchu rocznego (SDRR) na DW 106 są wyższe od średniej wojewódzkiej. Ponadto w okresie zbiorów upraw rolnych notuje się wzmożony ruch samochodów ciężarowych na całym obszarze gminy.

Zanieczyszczenia komunikacyjne w postaci pyłów powstają głównie w wyniku ścierania się hamulców, opon i nawierzchni dróg oraz zanieczyszczeń z powierzchni dróg (czyli emisja wtórna).

Główne źródła hałasu na terenie gminy związane są z transportem i pracą maszyn rolniczych. Dotyczy on praktycznie wyłącznie pory dziennej i dlatego nie jest traktowany przez mieszkańców jako duża uciążliwość.

2.4. Promieniowanie elektromagnetyczne.

Pole elektromagnetyczne jest naturalnym elementem środowiska, jest jednak również wprowadzane do środowiska w sposób sztuczny w wyniku działalności człowieka. Najpowszechniejszymi sztucznymi źródłami pól elektromagnetycznych (PEM), występującymi w środowisku są obiekty elektroenergetyczne wykorzystywane do wytwarzania i przesyłania energii elektrycznej (np. stacje transformatorowe, napowietrzne linie elektroenergetyczne), instalacje i urządzenia radiokomunikacyjne (np. stacje bazowe telefonii komórkowej, radiowe i telewizyjne stacje nadawcze, stacje radiolokacyjne i radionawigacyjne, routery Wi-Fi).

Dopuszczalne poziomy elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego, dla pól stałych oraz zmiennych o częstotliwości 50 Hz dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, i o częstotliwości od 0,001 do 300 GHz dla miejsc dostępnych dla ludności, zostały określone w Rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz.U. 2019 poz. 2448). Największa wartość natężenia pola elektromagnetycznego (PEM) nie może przekroczyć 10 W/m² (gęstość mocy) i 61 V/m (składowa elektryczna). Szacuje się na podstawie badań pomiarowych, że granica strefy, w obrębie której nie dopuszcza się do lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, wynosi co najmniej 14 m od osi linii (mierząc na poziomie 2 m n.p.t. lub 1,6 m od krawędzi balkonu, tarasu, dachu albo ściany budynku mieszkalnego). Ostatecznie o zachowaniu norm rozstrzygać powinny stosowne pomiary.

Przez wschodnią część gminy, południkowo, przechodzi linia elektroenergetyczna o znaczeniu ponadgminnym. Jest to linia wysokiego napięcia (110 kV) łącząca GPZ Stargard-Zachód z GPZ Pyrzyce. Według danych literaturowych natężenie pola elektrycznego o częstotliwości 50 Hz, wytwarzanego przez linie średniego napięcia (10-30 kV) pod napowietrzną linią jest mniejsze niż 0,3 kV/m, a pola magnetycznego wynosić może 0,8-16 A/m. Są to wartości niższe od dopuszczalnych - odpowiednio 1 kV/m i 60A/m. Tym samym dla tego rodzaju konstrukcji poza pasem zajętości linii oraz pasem służebności linii nie jest konieczne wyznaczenie pasa ochronnego.

3. Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko.

W granicach obszaru opracowania nie ma przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.).

4. Ekofizjograficzne i prawne uwarunkowania dla zagospodarowania przestrzennego

Uwarunkowania ekofizjograficzne obejmują:

- określenie przydatności poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych z uwzględnieniem infrastruktury niezbędnej do prawidłowego spełniania tych funkcji,
- wskazanie terenów, których użytkowanie i zagospodarowanie, z uwagi na cechy zasobów środowiska i ich rolę w strukturze przyrodniczej obszaru, powinno być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej,
- określenie ograniczeń wynikających z konieczności ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska, oraz wskazanie obszarów, na których ograniczenia te występują.

Określając ekofizjograficzne uwarunkowania dla zagospodarowania przestrzennego terenu brano pod uwagę przede wszystkim jego cechy fizjograficzne, w tym szczególnie formy ochrony przyrody, warunki gruntowo – wodne, jego dotychczasowe zagospodarowanie, ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, sposób zagospodarowania terenów sąsiednich, lokalizację terenu, a także istniejące zagrożenia dla środowiska.

Uwarunkowania prawne

Uwarunkowania prawne determinujące sposób przeznaczenia i zagospodarowania reguluje szereg ustaw. Główne komponenty środowiska, co do których mają zastosowania przepisy warunkujące sposób użytkowania to:

Obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Na obszarze gminy Warnice występują formy ochrony przyrody przewidziane przepisami ustawy z 16 kwietnia o ochronie przyrody ((Dz. U. z 2023 r., poz. 1336.)). Są to:

- Obszar specjalnej ochrony ptaków Jezioro Miedwie i okolice PLB320005;
- Obszarów specjalny ochrony siedlisk Dolina Płoni i Jezioro Miedwie (PLH320006);
- Rezerваты przyrody:
 - "Stary Przylep",
 - "Brodogóry".

Przy sporządzaniu planu ogólnego gminy należy uwzględnić zapisy planów zadań ochronnych w zakresie identyfikacji istniejących i potencjalnych zagrożeń dla zachowania właściwego stanu ochrony gatunków ptaków i ich siedlisk, oraz działań ochronnych.

Obszary chronione na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087) tj. teren znajdujący się w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (OSZP). W odniesieniu do w/w ustawy zgodnie z art. 166 w celu zapewnienia ochrony ludności i mienia przed powodzią, obszary szczególnego zagrożenia powodzią uwzględnia się, określając ustalenia w planie ogólnym gminy. Dodatkowo Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r., poz. 1130 z późn. zm) stwierdza, że ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału. Ponadto projekt planu ogólnego należy uzgodnić z dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki

wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

W myśl ustawy prawo wodne na tych obszarach zabrania się:

- gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania;
- lokalizowania nowych cmentarzy;
- rolniczego wykorzystania ścieków w okresie prognozowanego wezbrania wód. Przez rolnicze wykorzystanie ścieków, czyli ścieki bytowe oraz ścieki komunalne, ścieki przemysłowe biologicznie rozkładalne oraz wody wykorzystane, odprowadzane z obiektów chowu lub hodowli ryb, rozumieć należy:
 - nawadniania użytków rolnych,
 - nawożenia użytków rolnych przez dodanie materiałów do gleby albo przez rozprowadzenie na powierzchni, albo przez wstrzykiwanie do gruntu, umieszczenie pod powierzchnią gruntu lub mieszanie z warstwami powierzchniowymi gruntu,
 - nawadniania oraz nawożenia stawów wykorzystywanych do chowu lub hodowli ryb.

Teren znajdujący się w zasięgu strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie” z jeziora Miedwie w miejscowości Żelewo gmina Stare Czarnowo powiat gryfiński wynikającej z art. 52 ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087) Strefa ochronna ustanowiona została Rozporządzeniem nr 10/2005 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 21 września 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 80, poz. 1682), zmienionym Rozporządzeniem Nr 4/2006 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 05.06.2006 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr. 80 poz. 1399 z dnia 27.czerwca 2006r.), zmienionym Rozporządzeniem nr 1/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 11 stycznia 2011 r.”. Na terenie gminy, obrębów Stary Przylep, Cieszysław, Zaborsko, Wierzbo, Grzędziec wchodzi w zasięg w/w strefy. W myśl rozporządzenia na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody zabronione jest:

- 1) wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi za wyjątkiem:
 - a) oczyszczonych wód opadowych i roztopowych,
 - b) oczyszczonych ścieków pochodzących z urządzeń do uzdatniania wody podziemnej,
 - c) oczyszczonych ścieków o zawartości fosforu ogólnego nie przekraczającej 2 mg [P/dm³] wprowadzanych do wód z istniejących oczyszczalni ścieków;
- 2) rolnicze wykorzystanie ścieków;
- 3) składowanie odpadów promieniotwórczych;
- 4) stosowanie nawozów płynnych w nawożeniu użytków zielonych oraz stosowanie pozostałych nawozów:
 - a) na gruntach ornych w dawkach przekraczających zalecane przez Stacje Chemiczno-Rolnicze dawki podstawowe dla danej rośliny uprawnej przy określonej zasobności i rodzaju gleby,
 - b) na użytkach zielonych powyżej 60 kg N/ha w ciągu roku;
- 5) stosowanie środków ochrony roślin za wyjątkiem środków dopuszczonych do stosowania w strefie ochrony pośredniej źródeł i ujęć wody, wymienionych w rejestrze środków ochrony roślin

- dopuszczonych do obrotu i stosowania, prowadzonym przez Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi;
- 6) lokalizowanie nowych zakładów przemysłowych oraz ferm chowu i hodowli zwierząt opartych o bezściółkowy system chowu;
 - 7) urządzenie pastwisk w pasie 50 m od linii brzegowej jezior;
 - 8) pojenie i pławienie zwierząt w jeziorach, ciekach naturalnych i kanałach;
 - 9) okalizowanie magazynów produktów ropopochodnych, a także rurociągów do ich transportu, za wyjątkiem stacji paliw oraz zbiorników gazu płynnego;
 - 10) lokalizowanie składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych;
 - 11) mycie samochodów poza myjniami usługowymi;
 - 12) obsługa i naprawa pojazdów mechanicznych poza terenem zakładów usługowych prowadzących taką działalność na podstawie odrębnych przepisów;
 - 13) okalizowanie nowych cmentarzy oraz grzebanie zwłok zwierzęcych;
 - 14) używanie sprzętu agrolotniczego do przeprowadzania zabiegów rolniczych;
 - 15) urządzenie przyrz kiszonkowych i składowanie obornika bezpośrednio na gruncie;
 - 16) 16) wydobywanie żwiru, piasku, torfu a także usuwanie roślin z wód lub linii brzegowej jezior Płoń, Miedwie i Będgoszcz;
 - 17) chów lub hodowla ryb łososiowatych (Salmonidae) w stawach hodowlanych za wyjątkiem siei (Coregonus lavaretus) i sielawy (Coregonus albula);
 - 18) lokalizowanie budownictwa mieszkalnego i turystycznego w odległości mniejszej niż 50 m od linii brzegowej jezior: Miedwie, Płoń i Będgoszcz;
 - 19) wykonywanie robót melioracyjnych polegających na obniżaniu poziomu wód gruntowych na obszarach występowania gruntów hydrogenicznych;
 - 20) usuwanie drzew i krzewów w odległości do 50 m od linii brzegowej jezior Miedwie, Płoń i Będgoszcz, za wyjątkiem przypadków zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, zabiegów pielęgnacyjnych i w związku z utrzymaniem urządzeń wodnych;
 - 21) usuwanie roślin wodnych z koryt cieków naturalnych i kanałów w czasie trwania sezonu wegetacyjnego;
 - 22) użytkowanie pojazdów wodnych o napędzie spalinowym, za wyjątkiem pojazdów podmiotów uprawnionych do rybactwa, służb ratowniczych, organów kontrolnych i właściciela wody wykonujących czynności służbowe;
 - 23) lokalizowanie pomostów poza odcinkami linii brzegowej jezior Miedwie, Płoń i Będgoszcz, na których nie występują przybrzeżne trzcinowiska;
 - 24) urządzenie obozowisk oraz kąpielisk poza terenami uzbrojonymi w sieć kanalizacyjną lub w zbiorniki służące do czasowego gromadzenia ścieków.

Projekt planu ogólnego gminy Warnice musi uwzględniać w swych rozstrzygnięciach w/w zakazy wynikające z rozporządzenia (w zakresie jaki jest możliwy do ujęcia w ramach metodyki sporządzenia POG).

Tereny (północna część gminy Warnice, w niewielkim fragmencie) znajdujące się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 123 – zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów Dla wymienionego zbiornika została opracowana w 2004 r. przez Przedsiębiorstwo Geologiczne „PROXIMA” S.A. we Wrocławiu „Dokumentacja hydrogeologiczna dla ustalenia obszarów ochronnych GZWP nr 123 – zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów” przyjęta przez Ministra Środowiska zawiadomieniem z dnia 28.06.2005r., znak DG/kdh/ED/489-6516a/2005. Następnie w 2011r.

sporządzony został „Dodatek do dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne w związku z ustanawianiem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 123 Zbiornik międzymorenowy Stargard - Goleniów” przyjęty zawiadomieniem Ministra Środowiska z dnia 15.12.2011r. znak: DGiKGhg4731- 40/6898/55527/11/MJ. W 2015 r. na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie została sporządzona praca „Oszacowanie kosztów ustanowienia obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – Zbiornik międzymorenowy Stargard - Goleniów”, w której zweryfikowano granice projektowanego obszaru ochronnego.

Projekt planu ogólnego gminy Warnice musi uwzględniać w swych rozstrzygnięciach w/w uwarunkowania.

Obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292 z późn. zm.),

Zakres opieki nad zabytkiem jaki spoczywa na właścicielu został określony w art. 5 ustawy o ochronie zabytków. Zgodnie z nim, 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.

Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292 z późn. zm.). Gmina Warnice prowadzi Gminną Ewidencję. Zgodnie z art. 19 ust. 1 określając ustalenia planu ogólnego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowego planu odbudowy, uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomych:

- 1) objętych formami ochrony, o których mowa w art. 7, wraz z ich otoczeniem;
- 2) ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków.

Złóża kopalin wskazanych na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. — Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r., poz. 1290 z późn. zm).

- 1) złoża surowców ilastych do produkcji ceramiki budowlanej „Kluczewo – blok 2” położone pomiędzy Reńskiem i Warnicami;
- 2) złoża kredy jeziornej „Wierzbno” położone na tarasie jeziornym Miedwia pomiędzy Wierzbnem-Grędźcem;
- 3) złoża piasku i żwiru „Strzyżno”, nr 12213 położone na styku gminy Warnice i gminy Stargard.

Zgodnie z art. 125 ustawy Prawo ochrony środowiska złoża kopalin podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalni, w tym kopalni towarzyszących. W art. 71 ust. 1 zapisano, że zasady zrównoważonego rozwoju, a także ochrony środowiska, w tym złóż kopalni, stanowią podstawę do sporządzania min. planów ogólnych gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ustęp 2 mówi, że w koncepcji, strategiach i planach, o których mowa w ust. 1, w szczególności określa się rozwiązania niezbędne do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, zapewnienia ochrony przed powstającymi zanieczyszczeniami, przywracania środowiska do właściwego stanu oraz zachowania dostępności do złóż kopalni. Art. 72 ustawy stwierdza, że określając ustalenia planu ogólnego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zapewnia się warunki utrzymania równowagi

przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez: uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż.

Obowiązek ochrony złóż został wskazany jednoznacznie w art. 95 ustawy prawo geologiczne i górnicze, który mówi że udokumentowane: złoża kopalin (...) podlegają ochronie w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego, na zasadach określonych w ustawie i w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji lub wykorzystania. Ustęp 2 mówi natomiast: określając ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów ogólnych gmin oraz planów zagospodarowania przestrzennego województw, uwzględnia się występowanie złóż oraz struktur, o których mowa w ust. 1, oraz potrzebę zapewnienia możliwości ich wydobycia lub wykorzystania.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 1 ust. 2 pkt. 3 stwierdza wprost, że: w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin.

W tym kontekście należy zaznaczyć, że złoża kredy jeziornej „Wierzbno” znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie”, na którym obowiązuje szereg obostrzeń w zakresie użytkowania terenu. Dodatkowo w waloryzacji przyrodniczej obszar złoża wskazany został jako teren do objęcia rezerwatową ochroną przyrody pn. Miedwiański Brzeg.

Reasumując wyżej przytoczone ustawy, z których wynika, że złoża kopalin podlegają ochronie w sposób umożliwiający wydobycie, należy rozważyć czy ustanowienie proponowanego przez waloryzację rezerwatu w miejscu występowania udokumentowanych złóż skutecznie uniemożliwi jego eksploatację.

Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przejętymi:

- uchwałą Nr VII/37/2015 Rady Gminy Warnice z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Warnice w zakresie lokalizacji zespołu elektrowni wiatrowych,
- uchwałą Nr XVII/80/04 Rady Gminy w Warniach z dnia 30 czerwca 2004 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - obejmującego teren pod cmentarz wraz z obsługą komunikacyjną na działce nr 172 obrębu geodezyjnego Wierzbno - gmina Warnice.

Według Art. 13d. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r., poz. 1130) wyznaczając strefy planistyczne, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Uwarunkowania fizjograficzne

W przypadku gminy Warnice fizjograficzne uwarunkowania rozwoju to ukształtowanie terenu oraz warunki wodno-glebowe. Płaski teren oraz żyzne gleby, będące emanacją w/w warunków predysponuje gminę do pełnienia funkcji rolniczej. Najżyźniejsze kompleksy glebowe przy dobrej organizacji gospodarowania (niskie rozdrobienie gospodarstw) zapewnią wysokie plonowanie z hektara. Obszar użytków rolnych - choć jest dość ubogi - odznacza się pewnym zróżnicowaniem pod względem fizjonomicznym, hydrograficznym i przyrodniczym głównie za sprawą oczek wodnych i zadrzewień śródpolnych. Obszar zagłębienia terenu - ze swoimi zbiorowiskami szuwarowymi, zaroślowymi oraz roślinnością synantropijną i rowem odwadniającym - stanowi bez wątpienia najcenniejszy fragment przyrodniczy i winien zostać zachowany. Do tej samej kategorii, ale już na większą skalę należy zaliczyć dawny teren po kopalni ifu w Reńsku. Sztuczny kompleks wodny powstały

po zaprzestaniu wydobycia stanowi enklawę ptactwa i płązów. Zbiornik zasobny jest również w ryby. Część zagłębień śródpolnych oraz stawy pod Reńskim wskazane zostały w waloryzacji przyrodniczej do ochrony pod postacią użytków ekologicznych.

Najcenniejsze obszary związane są ze środowiskiem wodnym rzeki Płoni i jez. Miedwie oraz jez. Zaborsko. Tereny znajdują się pod ochroną, obowiązuje szereg ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu, o których mowa jest w uwarunkowaniach prawnych.

Tereny leśne w gminie Warnice zajmują niespełna 0,8 % powierzchni co czyni obszar gminy najmniej zalesioną gminą w województwie Zachodniopomorskim. Dodatkowo ok. 70% pow. leśnej stanowi własność prywatną, co również jest ewenementem w województwie. Zadrzewienia śródpolne stanowią element krajobrazu istotny dla zachowania bioróżnorodności obszarów rolnych. Są miejscem bytowania wielu organizmów, zapewniają bazę pokarmową m.in. dla ptaków i owadów zapylających, wspomagając tym samym utrzymanie równowagi ekologicznej w systemach rolniczych. Zadrzewienia śródpolne przyczyniają się do zwiększania krajobrazowej retencji wody, ograniczania skutków suszy i zapobiegają erozji glebowej. Odgrywają też ważną rolę w ochronie jakości wód. Zadrzewienia chronią glebę przed wiatrem, przeciwdziałają wymywaniu cząstek gleby podczas ulew. Dzięki głębokiemu systemowi korzeniowemu drzewa poprawiają obieg składników odżywczych i zwiększają przyrost materii organicznej w glebie, która w konsekwencji efektywniej zatrzymuje wodę[1]. Warto dodać, że tworzenie zadrzewień śródpolnych jest dotowane z budżetu państwa i rolnik może ubiegać się o kwotę wsparcia.

Innym uwarunkowaniem ekofizjograficznym warunkującym sposób zagospodarowania działki są napowietrzne linie elektroenergetyczne. Przez wschodnią część gminy, południkowo, przechodzi linia elektroenergetyczna o znaczeniu ponadgminnym. Jest to linia wysokiego napięcia (110 kV). Tym samym należy uwzględnić w planie ogólnym przebieg linii oraz wyłączyć z zabudowy obszar zajętości linii wraz z pasem służebności linii.

5. Wstępna prognoza kierunków, intensywności przekształceń i degradacji środowiska w warunkach dotychczasowego użytkowania

Wstępna prognoza dalszych zmian zachodzących w środowisku polega na określeniu kierunków i możliwości intensywności przekształceń i degradacji środowiska, które może powodować dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie. Prognozowane zmiany środowiska mogą mieć podłoże naturalne albo antropogeniczne.

Tereny rolnicze składające się na grunty orne, łąki i pastwiska dalej będą użytkowane, przynajmniej w zakresie gruntów ornyczych. Obszar ten pozostanie dalej terenem użytkowanym przede wszystkim rolniczo. Struktura użytkowania gruntów nie ulegnie większym zmianom. Zasadnicze procesy regulowane będą w dalszym ciągu przez zabiegi gospodarcze człowieka. Tereny zielone poza niewielkim fragmentem wydają się nieużytkowane. Charakter roślinności pastwisk i łąk zarówno pod względem składu jak i struktury gatunkowej związany jest z wypasem zwierząt. Antropogeniczny czynnik jakim jest wypas czy użytkowanie kośne łąk, wraz z czynnikami środowiskowymi takimi jak: klimat, rzeźba terenu, położenie geograficzne, determinują rodzaj siedliska, a co za tym idzie skład gatunkowy roślinności. Tym samym zarówno człowiek jak i zwierzęta stają się integralnym elementem ekosystemu w tym konkretnym przypadku. Zaniechanie koszenia łąki czy wypasu zwierząt doprowadzi do przekształcenia siedliska. W wyniku sukcesji naturalnej zaczną się pojawiać podrośły drzew i krzewów. W miarę zarastania istnieje ryzyko, że zaczną być wypierane cenne siedliska, o czym jest mowa w planach zadań ochronnych dla obszarów Natura 2000 oraz rezerwatów.

Dalej będzie rósł problem dzikiego składowiska odpadów między Kłębami a Zaborskiem. W innych, zdiagnozowanych składowiskach nie odnotowano znacznego natężenia problemu.

Rośnie presja rekreacyjna w Wierzbnie na jezioro Miedwie przejawiająca się m.in. wycinaniem trzcinowisk, drążeniem kanałów przez tereny bagienne do jeziora.

Na obszarze gminy obowiązuje plan miejscowy przyjęty uchwałą Nr VII/37/2015 Rady Gminy Warnice z dnia 31 marca 2015 r. w zakresie lokalizacji zespołu elektrowni wiatrowych. Należy domniemywać, że w miejscu wskazanym w planie staną maszty wiatraków.

6. Wnioski i zalecenia w zakresie kształtowania i ochrony środowiska.

1. Obszar opracowania ekofizjograficznego sporządzony został na potrzeby planu ogólnego gminy Warnice.
2. Opracowanie obejmuje obszar gminy.
3. Funkcja rolnicza jako podstawowy rodzaj użytkowania w dalszym ciągu powinna być funkcją dominującą z ochroną gleb o najwyższej klasie.
4. Ograniczenie możliwości przedostawania się zanieczyszczeń ze źródeł rolniczych (nawożenie) do zlewni rzeki Płoni.
5. Należy przeprowadzić inwentaryzację stanu zbiorników bezodpływowych oraz instalacji przesyłowych ścieki do zbiorników bezodpływowych w miejscowości Grzędziec.
6. Rewitalizacja parków dworskich.
7. Weryfikacja aktualnych walorów przyrodniczych wszystkich zadrzewień śródpolnych i oczek wodnych wskazanych w waloryzacji oraz pozostałych, i w zależności od jej wyników objęcie ochroną występujących na terenie opracowania planowanych form ochrony przyrody pod postacią użytków ekologicznych.
8. Wyłączenie z rolnego użytkowania (bufor) pól okalających oczka wodne co przyczyni się do zahamowania eutrofizacji oczek wodnych spowodowanej spływem z pól nawozów mineralnych.
9. Zachowanie lokalnych mokradeł, szuwarów i obudowy biologicznej brzegów, zbiorników wodnych, zakaz zabudowy, osuszania i zasypywania.
10. Prowadzić skuteczne działania mające na celu zahamowanie wycinania trzcinowisk przy działkach rekreacyjnych, w tym kopania kanałów.
11. Kształtowanie korytarzy ekologicznych pomiędzy rozproszonymi ekosystemami podobnego typu, aby zlikwidować ich izolację przestrzenną.
12. Realizować skutecznie działania przyjęte w planach zadań ochronnych rezerwatów i obszarów Natura 2000.
13. Utrzymać i zwiększać zadrzewienie w gminie. Wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień wzdłuż ciągów komunikacyjnych.
14. Należy wykluczyć stosowanie inwazyjnych gatunków roślin do nasadzeń.
15. Ewentualną wycinkę drzew oraz zdjęcie nadkładu wykonać poza okresem lęgowym ptaków trwającym od 1 marca do 15 października.

Warnice, czerwiec 2026 r.

VI. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA PLANU – PREZENTACJA GRAFICZNA:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1.;
- 2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy:
 - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
 - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - e) strefy ochronne ujęć wody,
 - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
 - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
 - j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
 - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - m) obszary ograniczonego użytkowania,
 - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
 - p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
 - q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
 - r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 4) prezentacja graficzna obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 4 ustawy (rozmişczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu).