

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY NOWE WARPNO



NOWE WARPNO 2026 r.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY NOWE WARPNO
sporządzone na podstawie art. 13h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538)

Zespół autorski Planu ogólnego Gminy Nowe Warpno
Jakub Makarewicz – główny projektant

Antoni Dziętak
dr Tomasz Giętkowski
Grzegorz Górniak
Krzysztof Kwiatkowski
Paulina Matecka
Anna Piwowarczyk
Daria Sadowska
Dawid Sekuła
Karol Tomczyk



Spis treści

1.	INFORMACJE O PLANIE OGÓLNYM GMINY	4
2.	WSTĘP	6
3.	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.....	7
4.	MOŻLIWOŚCI WYZNACZANIA STREF OZNACZONYCH SYMBOLAMI SW – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ WIELORODZINNĄ, SJ – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ JEDNORODZINNĄ, SZ – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ	12
5.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM.....	16
6.	PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM	18
7.	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B	21
7.1	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	21
7.2	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego	23
7.3	Uwarunkowania wynikające z obecności obiektów i obszarów znajdujących się na obszarze gminy.....	26
7.4	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	29
7.5	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe .	30
7.6	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.)	31
8.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	33
9.	CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA.....	35
10.	ZESTAWIENIE GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH	37

1. INFORMACJE O PLANIE OGÓLNYM GMINY

- Plan ogólny gminy to nowy dokument, który zastępuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązuje on na terenie całej gminy. Gmina musi go posiadać, by móc realizować politykę przestrzenną.
- Plan ogólny gminy to element mapy stref planistycznych w Polsce. Dzięki temu, że każda gmina sporządza swój plan ogólny według tych samych reguł, możliwe będzie zestawienie wszystkich planów w kraju na jednej wspólnej mapie. Będzie to fundament rozwoju planowania przestrzennego w skali całego kraju, jakiego dotychczas nie było.
- Plan ogólny wprowadza podział całej gminy na strefy planistyczne. Pokazuje on, jakie części gminy są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (stały pobyt ludzi), usługi czy działalności gospodarcze (produkcja) lub zieleni i rekreacja.
- Plan ogólny nie pozwala jeszcze na budowę budynków, nie określa ich architektonicznych parametrów. Decyduje jedynie, czy można zaplanować zabudowę i jakiego rodzaju może to być zabudowa.
- Każda strefa ma przypisane tereny o różnym przeznaczeniu, np. mieszkalnym, usługowym, gospodarczym, komunikacyjnym, rolniczym, leśnym itp. Dzięki temu wiadomo, jakie tereny mogą się pojawić później w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- Położenie działki w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową (SW, SJ, SZ) nie oznacza, że wszędzie będą mogły być realizowane budynki. Poza terenem zabudowy w strefie muszą się znaleźć jeszcze inne tereny, np.: komunikacji, zieleni, infrastruktury. Plan ogólny nie określa proporcji tych terenów w strefie, zrobi to dopiero miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- Pozwolenie na budowę nadal będzie można uzyskać jedynie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy.
- Dla działek położonych w wyznaczonym w planie ogólnym tzw. obszarze uzupełnienia zabudowy nadal będzie można ubiegać się o ustalenie warunków zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy dla nowych budynków. Dla pozostałych terenów uzyskanie takiej decyzji nie będzie możliwe.
- Plan ogólny określa maksymalną wysokość budynków, maksymalną nadziemną intensywność zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej). Te zasady nazywają się gminnymi standardami urbanistycznymi. Podkreślenia wymaga fakt, że są to ustalenia maksymalne, co oznacza, że plan miejscowy będzie mógł ustalić mniejsze wartości (np. jeśli plan ogólny określa, że maksymalna wysokość zabudowy wynosi 20 m to nie oznacza, że plan miejscowy nie będzie mógł ustalić mniejszych wartości).
- Zabudowania na działkach, które w planie ogólnym zostały objęte inną strefą niż dotychczas pełniona funkcja, pozostają w niezmienionej formie do czasu, aż właściciel nie zdecyduje o likwidacji lub zmianie przeznaczenia zabudowy. W takiej sytuacji zmiana będzie musiała być zgodna z planem miejscowym (a nie ogólnym).
- Plan jest tworzony na podstawie analiz i prognoz (sporządzanych zgodnie z przepisami i w oparciu o aktualne dane statystyczne). Od ich wyniku zależy np. ile mieszkań na terenie gminy potrzeba w przyszłości. Generalną zasadą jest, że wszystkie gminy muszą wyznaczać więcej terenów mieszkaniowych niż mają w chwili obecnej, ale od wyników obliczeń i analiz zależy, jak dużo tych terenów będzie można zagospodarować pod strefy wielofunkcyjne.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY NOWE WARPNO

- Pomimo ustaleń planu ogólnego obowiązują nadal wszystkie inne przepisy odrębne, dotyczące m.in. ochrony gruntów rolnych, ochrony przed powodzią, ochrony przyrody, terenów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych, ochroną konserwatorską itd.
- Na terenach, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nic się nie zmienia, chyba że gmina przystąpi do zmiany planu – wtedy wymagane będzie zachowanie zgodności z planem ogólnym.
- Działki ewidencyjne, które mają prawomocne decyzje o warunkach zabudowy lub pozwolenia na budowę, można zabudowywać niezależnie od ustaleń planu ogólnego.
- Złożenie wniosku lub uwagi do planu ogólnego nie oznacza ich automatycznego uwzględnienia. Ustalenia planu muszą wynikać z całościowej analizy uwarunkowań przestrzennych, społecznych i gospodarczych gminy, a wyznaczenie stref planistycznych odbywa się z uwzględnieniem rzeczywistego zapotrzebowania na rozwój zabudowy i racjonalnego gospodarowania przestrzenią w gminie.

2. WSTĘP

Obowiązek uchwalenia planu ogólnego gminy wynika z treści ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu nadanym w 2023 r. ze zmianami, w której ustalono, że obowiązujące dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Warpno, zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 r. Po tym terminie jedynym aktem prawnym obowiązującym w całości na terenie gminy w odniesieniu do planowanego przeznaczenia terenów, będzie plan ogólny gminy, przy czym wszystkie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nadal zachowują moc.

Plan ogólny gminy stanowi nowy rodzaj aktu planowania przestrzennego i jest aktem prawa miejscowego, który zastępuje dotychczas obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w roli dokumentu, z którym badana będzie zgodność nowo uchwalanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ale także nowo wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Przeznaczenie terenów w nowo uchwalanych miejscowych planach będzie musiało mieścić się w przeznaczeniu określonym w profilu funkcjonalnym strefy, zaś decyzje o warunkach zabudowy dla nowych budynków będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach uzupełnienia zabudowy, wskazanych w planie ogólnym gminy (art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy).

Określenie rodzajów terenów w profilu funkcjonalnym danej strefy planistycznej nie oznacza automatycznego nadania działkom przeznaczenia określonego w profilu strefy. Plan ogólny nie jest podstawą przy wydawaniu innych decyzji niż decyzji o warunkach zabudowy, zatem nie stanowi podstawy do uzyskania pozwolenia na budowę. Realizacja inwestycji budowanych nadal wymagać będzie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania terenu lub posiadania ważnej decyzji o warunkach zabudowy.

Plan ogólny gminy przedstawia przynależność gruntów do określonej strefy planistycznej. Poprzez zwięzłą formę oraz niewielką liczbę ustaleń, prowadzi do ujednoczenia sposobów wymiany informacji o przeznaczaniu terenu w skali kraju, a poprzez standaryzację, uzyskanie kompleksowej informacji o możliwościach zagospodarowania danych nieruchomości.

Część normatywna planu ogólnego dotyczy najważniejszych ustaleń w zakresie strefowania obszaru gminy oraz ustalania granicznych warunków realizacji inwestycji w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w gminnych standardach urbanistycznych. Należy podkreślić, że plan ogólny w takim samym stopniu wiąże ustalenia planów miejscowych, jak i decyzji o warunkach zabudowy, jednocześnie wyznaczając obszary, na których wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest dopuszczalne. Rozwiązanie przewidziane w ustawie, prowadzi do przeciwdziałania niekontrolowanemu rozpraszaniu się zabudowy. Jednocześnie możliwości wyznaczania stref związanych z zabudową mieszkaniową zostały w przepisach ograniczone poprzez związanie ich z parametrami obliczeniowymi: zapotrzebowaniem na nową zabudowę oraz chłonnością terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.

3. 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

Zgodnie z art. 13c ustawy obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Strefy planistyczne nie mogą na siebie nachodzić, nie mogą być łączone, a ich granice powinny się stykać z granicą opracowania planu lub z inną strefą. Granice wykorzystują przebieg innych granic obiektów przestrzennych, a w przypadkach gdy posiadają wspólny przebieg z granicą obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2021 r. poz. 214), wyznaczono je z wykorzystaniem geometrii tych obiektów.

Tabela 1: Zestawienie stref planistycznych, które mogą być określone planie ogólnym gminy
(źródło: Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 1775))

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej	
			podstawowy	dotatkowy
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
6	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
7	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji,	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY NOWE WARPNO

			teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
8	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
10	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
11	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
12	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
13	SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY NOWE WARPNO

Określając profile funkcjonalne poszczególnych stref planistycznych gmina przyjmuje wszystkie tereny zawarte w profilu podstawowym strefy planistycznej oraz określa wybrane tereny z profilu dodatkowego, w ramach władztwa planistycznego gminy.

Podstawą wyznaczenia stref planistycznych w obrębie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów były dane pozyskane z ewidencji gruntów i budynków wchodzącej w skład Państwowego Zasobu Kartograficznego i Geodezyjnego. Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystano również dane statystyki publicznej aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.

W planie ogólnym Gminy Nowe Warpno wyznaczono łącznie 116 stref planistycznych, obejmujących teren całej gminy.

Tabela 2: Zestawienie statystyczne stref planistycznych w planie ogólnym Gminy Nowe Warpno

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Ilość wydzieleń	Powierzchnia całkowita	
				[ha]	[%]
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	8	26.2984	0.26
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	50	174.1795	1.73
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	9	17.0204	0.17
4	SU	strefa usługowa	12	13.7540	0.14
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	-	-	-
6	SP	strefa gospodarcza	2	35.8325	0.36
7	SR	strefa produkcji rolniczej	-	-	-
8	SI	strefa infrastrukturalna	4	4.5707	0.05
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	7	62.1833	0.62
10	SC	strefa cmentarzy	1	1.5885	0.02
11	SG	strefa górnictwa	-	-	-
12	SO	strefa otwarta	14	9693.5532	96.31
13	SK	strefa komunikacyjna	9	36.0547	0.36

Największa liczba wydzieleń dotyczy strefy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodziną, co podkreśla wybitnie osadniczy charakter gminy. Niemal 2% powierzchni gminy objęta została tą strefą. Zabudowa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową stanowi drugi rodzaj pod względem liczebności stref, ale pod względem powierzchni ustępuje strefie z zabudową wielorodzinną.

Największy procentowy udział wśród wydzielonych stref zajmuje strefa otwarta. Wynika to z obecnej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz aktualnego pokrycia terenu, które w znacznym stopniu wpływają na sposób podziału przestrzeni. Strefa otwarta, obejmująca tereny niezabudowane, takie jak pola, łąki, lasy, wody, teren komunikacji, zieleni naturalnej czy tereny rekreacyjne, stanowi dużą część gminy. Związana jest z występowaniem na terenie gminy rozbudowanego przyrodniczego, w tym systemu obszarów chronionych, na który składają się: rezerwat przyrody, obszar chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, zespół przyrodniczo-krajobrazowy, użytki ekologiczne, pomniki przyrody oraz występowanie gleb organicznych. Wydzielone strefy otwarte wynikają z konieczności ochrony przestrzeni naturalnych oraz utrzymania równowagi między urbanizacją a środowiskiem, przy jednoczesnym zapewnieniu odpowiedniej przestrzeni do rozwoju infrastruktury i komunikacji.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną zlokalizowana jest w centrum Nowego Warpna. W strefie znalazły się istniejące zespoły zabudowy wielorodzinnej, budynków jednorodzinnych znajdujących się w ich sąsiedztwie, a także zespoły budynków gospodarczych i usług. W strefie dopuszcza się rozwój nowej zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej, terenów zieleni, ogrodów działkowych oraz usług, komunikacji i infrastruktury. Na pozostałych terenach gminy nie określa się stref dla nowej zabudowy wielorodzinnej.

Strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną objęto zdecydowaną większość terenów mieszkaniowych w gminie. Strefie możliwe jest lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej w różnej formie: wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej, zabudowy usługowej, a także miejscami zabudowy letniskowej oraz terenów komunikacji, infrastruktury, zieleni, ogrodów działkowych, itp., zgodnie z profilem podstawowym i dodatkowym w strefie. Do tej strefy zaliczono również niektóre zabudowania zagrodowe, które obecnie zaprzestały pełnić funkcje produkcji rolniczej lub są w fazie przekształceń w kierunku pozarolniczym. Strefę określono zarówno dla terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jak i terenów dotychczas nie objętych ich zasięgiem.

Strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową objęto zabudowę mieszkaniową na wsi, związaną z produkcją rolniczą oraz z mieszkalnictwem na terenach wiejskich oraz w układach rozproszonych. W strefie możliwa jest kontynuacja i rozwój istniejącej zabudowy rolniczej, w tym jej wymiana w procesie technicznego następstwa budynków, a także, o ile spełnione będą warunki lokalizowania budynków określone w przepisach odrębnych, budowa nowych budynków mieszkalnych, gospodarczych, hodowlanych i budowli rolniczych.

Strefą usługową objęto przede wszystkim tereny usług publicznych takich jak szkoły, świetlice, zakłady opieki zdrowotnej, podlegające odrębnym normom w zakresie ochrony akustycznej i nie związane ze stałym pobytom ludności, a także tereny handlowe.

Strefa gospodarcza obejmuje istniejące zespoły zabudowy oczyszczalni oraz tereny przy cmentarzu w Nowym Warpnie. Inwestycje o charakterze produkcyjnym prowadzone będą nadal w rejonie Portu w Nowym Warpnie.

Strefa cmentarzy obejmuje istniejące tereny cmentarza w Nowym Warpnie.

Strefa zieleni i rekreacji obejmuje przede wszystkim tereny nabrzeżne oraz sportu i rekreacji w Nowym Warpnie i w Grądnie, podkreślając ich znaczenie dla lokalnej społeczności oraz wolę zachowania w niezmiennym kształcie, określonym przez profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy strefy. Funkcje terenów zieleni urządzonej i naturalnej są dostępne w ramach każdej ze stref niezależnie od ujęcia ich w strefie zieleni i rekreacji. Strefa komunikacji została wyznaczona dla terenów kolejowych i wojewódzkich w klasach drogi głównej i drogi głównej ruchu przyspieszonego.

Zgodnie z przepisami dotyczącymi zasad sporządzania planu ogólnego we wszystkich strefach możliwe jest utrzymanie i rozwój terenów ogrodów działkowych, komunikacji, infrastruktury, zieleni naturalnej lub urządzonej, lasu i wód. Zważywszy jednak na charakter w szczególności strefy otwartej, tereny, które znajdują się w tej strefie mogą być nadal zagospodarowane w sposób dotychczasowy.

Tereny usług zostały uwzględnione we wszystkich strefach, w których w profilu dodatkowym była taka możliwość. Oznacza to, że tereny działalności usługowej mogą być lokalizowane zarówno w strefach mieszkaniowych jak i usługowych i gospodarczych.

W planie ogólnym Gminy Nowe Warpno wyznaczono strefy planistyczne w oparciu o aktualne ich zagospodarowanie i użytkowanie jak i planowane przeznaczenie terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W niektórych przypadkach uwzględniono wydane decyzje o warunkach, które znajdowały się w sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy, a także luki w zabudowie. Oprócz istniejącego zagospodarowania wzięto pod uwagę odpowiadające im tereny niezainwestowane w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także luki w zespołach zabudowy w obrębie danej strefy.

Szczegółowa charakterystyka poszczególnych stref planistycznych określona została odrębnie dla każdej strefy planistycznej w profilu funkcjonalnym strefy planistycznej, zawartej w katalogu stref planistycznych, umieszczonym w pliku danych przestrzennych, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Profile funkcjonalne poszczególnych stref planistycznych w zakresie terenów w profilu dodatkowym w obrębie poszczególnych strefy mogą różnić się od siebie, w zależności od istniejącego zagospodarowania lub planowanej charakterystyki, dla każdej strefy osobno.

4. MOŻLIWOŚCI WYZNACZANIA STREF OZNACZONYCH SYMBOLAMI SW – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ WIELORODZINNĄ, SJ – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ JEDNORODZINNĄ, SZ – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

Zgodnie z art. 13d ustawy, określając strefy planistyczne oznaczone symbolami SW, SJ i SZ, organ kieruje się zasadami wyznaczania stref wielofunkcyjnych w zależności od zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie. Zgodnie z tymi zasadami obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, określając stosunek tych wartości w ujęciu procentowym.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych wyraża się w liczbie mieszkańców. Do obliczeń wykorzystano dane wejściowe statystyki publicznej publikowanej przez Główny Urząd Statystyczny według stanu na dzień 27 lipca 2025 r.

Wyliczenia prowadzące do określania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, o których mowa w art. 13b pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

Na podstawie wzoru zawartego w §3 ust. 2 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. poz. 2758 ze zm.) wyliczono, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyniesie $ZAP = 300$ osób. Jednocześnie nie stwierdza się możliwości określenia wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, ponieważ 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 ze zm.) nie określono szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie określa, że gmina posiada zapotrzebowanie na poziomie 140% dzisiejszej liczby mieszkańców. Wyliczenie zapotrzebowania umożliwia wyznaczenie gminie przestrzeni budowlanej w planie ogólnym na terenach predysponowanych dla kolejnych mieszkańców. Szczegółowe wyliczenia zawarto w punkcie 8 uzasadnienia.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z zasadami wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, 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. Oznacza to, że ilość powierzchni terenów objętych strefami wielofunkcyjnymi umożliwiającymi budowę nowych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w zabudowie mieszkaniowej lub zagrodowej jest zależna od zapotrzebowania na nową

zabudowę oraz od chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie.

Chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie określono dla stref planistycznych:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.

Z uwagi na uwarunkowania demograficzne, w tym spadek liczby ludności na obszarach wiejskich oraz proces starzenia się mieszkańców, a także z powodu postępujących przekształceń i konsolidacji gospodarstw rolnych, które skutkują ograniczeniem liczby indywidualnych gospodarstw rodzinnych, uznano, że chłonność stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową jest nieznaczna. Dodatkowo, obserwowane odchodzenie ludności od prowadzenia tradycyjnej gospodarki indywidualnej sprawia, że zapotrzebowanie na nowe siedliska rolnicze nie występuje. W konsekwencji, tereny zagród o najmniejszej szansie rozwojowej w kierunku rolnictwa oraz te, które już w swojej działalności odstąpiły od kontynuacji indywidualnej gospodarki rolnej umieszczono w strefie SJ (z zabudową jednorodzinną) umożliwiając zachowanie substancji budowlanej przy jednoczesnym zmianie profilu działalności na pozarolniczą. Natomiast szeroko dopuszcza się w planie rozbudowę istniejących siedlisk rolniczych.

Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych zostało uzyskane drogą analiz przestrzennych oraz przy wykorzystaniu aktualnych danych statystycznych. Aby odzwierciedlić w uzyskanych wynikach lokalny charakter zabudowy i jednocześnie spełnić wymogi przedstawione w art. 3, ust. 11 pkt 1-2 obowiązującego 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, wykorzystano zestaw wskaźników:

- średni maksymalny procent zabudowy oraz średnia intensywność zabudowy,
- przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania nominalnie oraz w przeliczeniu na 1 mieszkańca,
- statystyki powierzchni działki budowlanej w gminie wyliczane metodą analiz przestrzennych.

Dane przestrzenne wygenerowane zostały na podstawie ewidencji gruntów i budynków, pozyskane z ustaleń obowiązujących w gminie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz z danych udostępnianych przez Główny Urząd Statystyczny. Obliczenie chłonności podzielono na cztery etapy. Procedura obliczeniowa została osobno przeprowadzona dla:

- terenów niezabudowanych dostępnych do zabudowy mieszkaniowej w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- terenów niezabudowanych i luk w zabudowie w strefach planistycznych oraz w obszarze uzupełnienia zabudowy

Pierwszym etapem określenia chłonności terenów niezabudowanych była identyfikacja terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie. Tereny niezabudowane oraz luki w zabudowie uzyskano stosując analizę przestrzenną polegającą na różnicy pomiędzy wyznaczonymi strefami POG, a działkami aktualnie zabudowanymi. Z wyznaczonych niezabudowanych terenów, usunięto wszystkie możliwe do zidentyfikowania działki drogowe oraz inne nienadające się do zabudowy z obiektywnych powodów (np. wody powierzchniowe, tereny podmokłe) działki ewidencyjne. Pozostałą powierzchnię pomnożono przez średni maksymalny procent zabudowy (dla całej gminy

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY NOWE WARPNO

kształtował się na poziomie 20%), co pozwoliło uzyskać maksymalną dostępną powierzchnię zabudowy w ramach zidentyfikowanych terenów niezabudowanych. Drugim krokiem było wyliczenie powierzchni użytkowej uwzględniającej intensywność zabudowy. Do obliczenia na tym etapie wykorzystano: maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednej działki, przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania w danej jednostce oraz średnią intensywność zabudowy. Uzyskaną na etapie drugim powierzchnię podzielono przez maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednej działki, a wynik działania pomnożono przez przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania. Ostatnim krokiem na tym etapie było pomnożenie powierzchni użytkowej przez średnią intensywność zabudowy, aby uzyskana wartość odzwierciedlała w pełni charakter zabudowy na analizowanym obszarze. Ostatnim krokiem obliczeń był iloczyn powierzchni użytkowej uwzględniającej intensywność i przeciętnej powierzchni użytkową mieszkania na 1 osobę w gminie.

Tabela 3: Chtonność terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie w Gminie Nowe Warpno

Powierzchnia terenów mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz tym luk w zabudowie w strefach planistycznych	Szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań w terenach mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz tym luk w zabudowie w strefach planistycznych z uwzględnieniem lokalnej intensywności zabudowy	Szacunkowa chtonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców	Procent zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie
[ha]	[m ²]	[osoby]	[%]
96,54	13 020	339	113

Tabela 4: Chtonność terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie w gminie Nowe Warpno w podziale na strefy planistyczne oraz w zależności od ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i planu ogólnego (w osobach)

Nazwa Strefy:	Chtonność terenów niezabudowanych w granicach MPZP	Chtonność terenów niezabudowanych w granicach OUZ	Chtonność terenów niezabudowanych poza MPZP i OUZ	Chtonność terenów niezabudowanych
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną - SJ	0	62	221	284
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną - SW	0	17	24	41
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową zagrodową - SZ	0	0	15	15
RAZEM	0	80	260	339

Po zsumowaniu wyników dla trzech wspomnianych wyżej stref wielofunkcyjnych uzyskano chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie w strefach planistycznych na obszarze gminy, w liczbie 339 osób. Istnieje wiele przesłanek, których powyższy model, oparty o metodykę związaną z przepisami prawa, nie uwzględnia, na przykład: zastępstwa technicznego budynków, możliwości zwiększenia kubatury istniejących budynków, zwłaszcza w historycznym centrum wsi lub w zabudowie wielorodzinnej w istniejących, trwale ukształtowanych zespołach zabudowy. Nie ma w tych obliczeniach elementów ekonomiki budownictwa mieszkaniowego, które wydają się niezbędne przy okazji tego typu obliczeń w skali poszczególnych inwestycji. Określenie chłonności nie jest jednoznaczne, a daje jedynie statystyczny pogląd na temat możliwości rozwoju zabudowy w gminie. Niemniej obliczenie chłonności terenów niezabudowanych ogranicza gminę w wyznaczaniu nowych terenów mieszkaniowych.

Zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową

We wspomnianych powyżej strefach planistycznych, suma chłonności terenów niezabudowanych 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 sposób empiryczny określono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (ZAP = 300 osób oraz chłonność terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie = 339 osób), tym samym suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie stanowi 113% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Oznacza to, że suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, zatem dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, na tych obszarach.

5. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

W planie ogólnym określa się obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej jako fakultatywne ustalenia planu ogólnego.

W planie ogólnym Gminy Nowe Warpno określono obszary uzupełnienia zabudowy w celu umożliwienia dalszego wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla działek objętych tymi obszarami. Podstawową funkcją obszaru uzupełnienia zabudowy jest agregacja, na terenach nie posiadających miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów zabudowy. Nieruchomość musi znajdować się na obszarze uzupełnienia zabudowy, jeśli ma mieć możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy (art. 61 ust. 1 ustawy) dla nowej zabudowy – jest to jeden z koniecznych warunków, które musi zaistnieć dla wydania decyzji.

Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy określa rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729). W planie ogólnym gminy wykorzystano narzędzia dostarczone przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii – „Wtyczka APP2” do wyliczania obszaru uzupełnienia zabudowy, zgodnego z metodyką wyznaczania obszaru opisaną w ww. rozporządzeniu.

Wyznaczanie obszaru uzupełnienia zabudowy odbywa się w sposób obliczeniowy. Na podstawie §1 ust. 5 ww. rozporządzenia dokonano rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań oraz polityki przestrzennej gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem określonym w rozporządzeniu. Jednocześnie, zgodnie z art. 13g ustawy w przypadku, gdy granica obszaru uzupełnienia zabudowy miała wspólny przebieg z granicą obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2021 r. poz. 214) wyznaczono ją z wykorzystaniem geometrii tych obiektów przestrzennych.

Tabela 5. Warunki wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w gminie

Całkowita powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy w gminie obliczona na podstawie §1 ust. 1	Maksymalna całkowita powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy w gminie, o którą można poszerzyć granice obszaru uzupełnienia zabudowy o którym mowa w §1 ust. 5	Powierzchnia, o którą poszerzono obszar uzupełnienia zabudowy w gminie o którym mowa w §1 ust. 5
[ha]	[ha]	[ha]
88,05	32,53	21,37

Niższa wartość powierzchni, o którą poszerzono obszar uzupełnienia zabudowy określony w planie ogólnym gminy od maksymalnej całkowitej powierzchni obszaru uzupełnienia zabudowy w gminie, o którą można poszerzyć granice obszaru uzupełnienia zabudowy, o którym mowa w §1 ust. 5, oznacza, że warunek poszerzenia, o którym mowa w rozporządzeniu, został spełniony.

Na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego również wyznaczono strefę uzupełnienia zabudowy. Wynika to z zasady przezorności: w przypadku gdyby konkretny plan miejscowy uległ zaskarżeniu i został wskutek prawomocnego wyroku sądu administracyjnego uchylony, wówczas na terenach niezabudowanych istnieje możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego nie wyłącza terenów nieobjętych planami, tzn. nie zwiększa możliwości powiększenia terenów objętych obszarem uzupełnienia zabudowy na tych obszarach.

W planie ogólnym Gminy Nowe Warpno wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej, rozumiany jako położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Zgodnie z art. 20 ust. 3 ustawy, na obszarze zabudowy śródmiejskiej możliwe będzie ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej teren i w tym zakresie będzie m.p.z.p. zgodny z planem ogólnym gminy. Zgodnie z załącznikiem nr 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. poz. 2758 ze zm.) poszczególne strefy planistyczne mają określony minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego znajdujących się w obszarze zabudowy śródmiejskiej, będzie możliwość ustalenia 2/3 wartości z rozporządzenia.

6. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

Obligatoryjną częścią planu ogólnego są gminne standardy urbanistyczne, które obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Gminne standardy urbanistyczne zawarte są w danych przestrzennych planu ogólnego, które stanowią załącznik nr 1 do uchwały. Zgodnie art. 13e ustawy, w gminnym katalogu stref planistycznych określa się obligatoryjnie:

- 1) profil funkcjonalny stref planistycznych, zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu 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 (Dz. U. poz. 2758);
- 2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-7 ustawy;
- 3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów szczegółowych wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 ustawy.

Podstawą wyznaczenia gminnych standardów urbanistycznych jest obecny stan zagospodarowania przestrzeni i sposób jej wykorzystania, tak aby zasady kształtowania przestrzeni nie pozostawały sprzeczne z aktualnym stanem zagospodarowania. Ponadto istotna jest analiza ustaleń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które określają przeznaczenie terenu, zasady jego zagospodarowania, a także szczegółowe regulacje dotyczące zabudowy, infrastruktury, ochrony środowiska itp. Katalog stref planistycznych zawiera profile funkcjonalne i nieprzekraczalne parametry wielkości kubatury dla terenów objętych daną strefą planistyczną, które wiążące są na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy na obszarach uzupełnienia zabudowy.

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, strefy usługowej, strefy gospodarczej, strefy produkcji rolniczej określone zostały wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

Tabela 6: Zestawienie charakterystycznych gminnych standardów urbanistycznych w planie ogólnym Gminy Nowe Warpno

Strefa planistyczna	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
	wskaźnik	[%]	[m]	[%]
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	2,5	50	11-16	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	1,5	40	9-11	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	1,0	40	9	30
strefa usługowa	1,5	50	12-23 ¹⁾	30
strefa gospodarcza	2,0	80	15	20
strefa infrastrukturalna	-	-	-	20
strefa zieleni i rekreacji	-	-	-	50
strefa cmentarzy	-	-	-	30
strefa otwarta	-	-	-	-
strefa komunikacyjna	-	-	-	-

1) Zwiększone parametry wysokości zabudowy dla stref usługowych: kościoła w Nowym Warpnie.

Przepisy ustawy pozwalają na ustanowienie w katalogu stref planistycznych dla stref infrastrukturalnej, zieleni i rekreacji oraz cmentarzy maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, natomiast w strefach górnictwa, otwartej i komunikacyjnej maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W uchwalonym planie ogólnym Gminy Nowe Warpno nie zidentyfikowano faktycznych potrzeb wprowadzania regulacji w tym zakresie.

Wyznaczając parametry zabudowy i zagospodarowania terenów w strefach planistycznych bazowano na analizie przestrzennego obiektów kubaturowych na terenie Gminy Nowe Warpno oraz na istniejących bazach danych dotyczących zagospodarowania terenów, w szczególności warstwach ewidencji gruntów i budynków. Analizowane były szczegółowo: wysokość istniejącej zabudowy, stopień pokrycia działek powierzchnią biologicznie czynną, intensywność zabudowy. Na tej podstawie dobierane były parametry w taki sposób, aby nie zaburzyć w szczególności historycznych układów urbanistycznych. Ponadto dążono do tego, aby zachować akcenty krajobrazowe obiektów zabytkowych – kościołów, uwzględnić lokalizację oraz charakter obiektów zabytkowych, cennych obiektów architektonicznych, zachować panoramy widokowe, w szczególności od strony jezior i zbiorników wodnych, zachować przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe. Jednocześnie należy podkreślić, iż parametry te dobierano w taki sposób, aby nie pomniejszały praw nabytych w postaci możliwości kształtowania zabudowy

według parametrów zawartych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Parametry zawarte w gminnym katalogu stref planistycznych, co do zasady nie stoją w kolizji z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i w tym zakresie nie wymuszają ich zmian.

W myśl przepisów ustawy gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do następujących obiektów infrastruktury społecznej szkoły podstawowej oraz obszarów zieleni publicznej. Wprowadzenie standardów dostępności infrastruktury społecznej wiąże się z obowiązkiem zapewnienia dostępu do szkoły podstawowej i obszarów zieleni publicznej, przez co rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż 1500 m w miastach albo 3000 m poza miastami, od tych obiektów. Rozmieszczenie obiektów szkolnych i parków publicznych w pobliżu centrum oraz w głównych miejscowościach gminy wypełnia warunek dostępności infrastruktury społecznej w obrębie jej granic. Nie zachodzą zatem przesłanki do wprowadzania w planie ogólnym gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej ponieważ przepisy te, w stanie dzisiejszego i planowanego zagospodarowania Gminy Nowe Warpno, przy jej rozciągłości geograficznej, nie spotkałyby okoliczności, które mogłyby w jakikolwiek sposób regulować sposób wyznaczenia stref mieszkaniowych. Ewentualne wprowadzenie tych standardów mogłoby skutkować koniecznością reorganizacji lokalowej placówek oświatowych.

7. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B

7.1 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Strategia Rozwoju Gminy Nowe Warpno obowiązywała do 2007 roku. W związku z tym, Strategia rozwoju gminy nie określa nowych kierunków rozwoju przestrzennego oraz nie wymienia możliwości określenia wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową 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 ze zm.). Nie określono szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej.

Uchwałą 2 / I / 2024 Walnego Zebrania Stowarzyszenia Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego z dnia 9 lutego 2024 r. została przyjęta strategia rozwoju ponadlokalnego pod nazwą „Strategia Rozwoju Ponadlokalnego Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego 2030”. Do głównych powiązań między gminami na terenie obszaru metropolitalnego należą usługi publiczne, dojazdy do pracy i szkół, przepływy finansowe między gminami, migracje oraz współpraca samorządów. W ramach Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego wskazano ośrodki miejskie o różnym znaczeniu, w tym miasto Nowe Warpno jako ośrodek miejski o znaczeniu podstawowym, w którym koncentrują się głównie funkcje lokalne w zakresie: administracji, podstawowych usług publicznych oraz turystyki sezonowej.

Strategia Rozwoju Ponadlokalnego Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego 2030 zawiera model struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz ustalenia i rekomendacje dla kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej.

Do najważniejszych założeń polityki przestrzennej, w zakresie sieci osadniczej i usług społecznych:

- rozwój ośrodków miejskich o znaczeniu podstawowym w tym miasta Nowe Warpno,
- rozwój ośrodków wiejskich II, III, IV rzędu,
- podniesienie jakości przestrzeni publicznych,
- dążenie do różnorodności funkcjonalnej związanej głównie z usługami o charakterze gminnym i miejskim,
- w ramach lokalnych centrów miejscowości gminnych należy dążyć do sytuowania obiektów usług o charakterze podstawowym, takich, jak: handel detaliczny, piekarnie, drogerie, gastronomia, usługi rzemieślnicze,
- przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy poza zwarte jednostki osadnicze,
- kształtowanie zwartych, intensywnych struktur funkcjonalno-przestrzennych w odległości max. 2 km od centrum miejscowości,
- rozrost tkanki osadniczej a oparciu o istniejące zainwestowanie infrastrukturalne.

W zakresie strategicznych stref gospodarczych:

- lokowanie większych przedsięwzięć gospodarczych na terenach dotychczas zainwestowanych, o podobnej strukturze funkcjonalnej lub na terenach odpowiednio przystosowanych (objętych MPZP, uzbrojonych, z dobrą dostępnością komunikacyjną),
- ochrona terenów rolniczych jako lokalnego zaplecza żywnościowego w dążeniu do samowystarczalności i ochrony ograniczonych zasobów,
- wykorzystanie potencjału lokalizacyjnego i istniejących podmiotów naukowych i badawczo-rozwojowych.

W zakresie przestrzeni dla turystyki i rekreacji, transportu zbiorowego i indywidualnego:

- utworzenie ciągłego, spójnego systemu tras rowerowych oraz szlaków turystycznych na terenie SOM,
- ochrona otulin rzek i jezior przed chaotyczną, niekontrolowaną zabudową,
- tworzenie spójnej sieci dróg rowerowych w skali SOM,
- konieczność utrzymania i dalszego kształtowania spójnej sieci powiązań przyrodniczych, która obejmuje obszary prawnie chronione, sieć korytarzy ekologicznych, tereny zieleni, w tym zieleńców, parków, skwerów i innych elementów tworzących sieć ekologiczną i błękitno-zieloną infrastrukturę w SOM,
- ochrona istniejących terenów zieleni, w tym zieleńców, parków, skwerów i innych elementów tworzących sieć przyrodniczą i błękitno-zieloną infrastrukturę w SOM,
- zmniejszenie antropopresji na tereny cenne przyrodniczo, w szczególności przy brzegach jezior i rzek,
- współpracy z sąsiednimi jednostkami samorządu terytorialnego w zakresie wspólnego planowania obszarów zainwestowanych, w tym szczególnie zabudowy mieszkaniowej.

W zakresie krajobrazu kulturowego należy dążyć do ochrony i ekspozycji unikatowych wartości krajobrazu kulturowego SOM, w tym historycznych układów urbanistycznych i ruralistycznych w krajobrazie.

W zakresie takich komponentów środowiska jak: gleby, wody, bioróżnorodność zaleca się:

- ochronę wartości użytkowej gruntów — utrzymywanie zdolności produkcyjnej gruntów i zapobieganie ich degradacji,
- ochronę gleb hydrologicznych,
- tworzenie stref ochronnych — buforowych wokół zbiorników wodnych, np. w postaci nowych zadrzewień, zakrzewień i szuwarów,
- zrównoważone zagospodarowanie obszarami w odległości ok. 200 m od brzegów jezior, zabezpieczające przed zmianą stosunków wodnych na obszarze SOM,
- przeciwdziałanie zagrożeniom związanym z ubożeniem krajobrazu, prowadzącą do stopniowego przekształcania siedlisk i składu gatunkowego obszaru,
- zachowanie w przestrzeni SOM naturalnych ekosystemów jako cennych obszarów ochrony różnorodności biologicznej,
- przeciwdziałanie oraz podejmowanie działań kompensacyjnych w zakresie fragmentaryzacji krajobrazu — przeciwdziałanie powstawaniu barier ekologicznych.

W zakresie zgodności ze strategią rozwoju ponadlokalnego, plan ogólny wprowadza strefy planistyczne zgodne z założeniami w zakresie kształtowania polityki przestrzennej wymienionymi w strategii rozwoju ponadlokalnego. Strefy planistyczne określone w planie ogólnym są zgodne z założeniami modelu funkcjonalno-przestrzennego. Ponadto cele strategiczne nie powodują konieczności wyznaczania w planie ogólnych szczegółowych, dedykowanych tym celom stref planistycznych, a ustalenia planu ogólnego gminy umożliwiają realizację celów zapisanych w strategii rozwoju ponadlokalnego i nie stoją z nimi w sprzeczności.

7.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego

Uchwałą nr XVII/214/2020 z dnia 24 czerwca 2020 r. Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego uchwalił Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2020 r., poz. 3564).

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego formułuje cele i kierunki zagospodarowania przestrzennego województwa w oparciu o istniejące uwarunkowania, z uwzględnieniem pożądanego kształtu przestrzeni regionalnej i rozwoju społeczno-gospodarczego regionu. Obszar Gminy Nowe Warpno obejmują cele polityki przestrzennej województwa w zakresie:

- celu – ochrona dziedzictwa i krajobrazu kulturowego, kierunek - obszarowa ochrona obiektów dziedzictwa i krajobrazu kulturowego, zalecenie: uwzględnienie w polityce gmin obszarów zwaloryzowanych jako spełniających kryteria parków kulturowych PK25 „Nowe Warpno”;
- celu – wzrost i rozwój gospodarczy, kierunek - wspieranie wzrostu gospodarczego poprzez rozwój turystycznego potencjału endogenicznego województwa, zalecenie: wykorzystanie Półwyspu Nowowarpieńskiego do rozwoju windsurfingu i kitesurfingu;
- celu – poprawa zewnętrznej i wewnętrznej dostępności transportowej oraz sprawności systemu transportowego, w ramach którego do Gminy Nowe Warpno sformułowano dwa kierunki: kierunek - usprawnianie systemu dróg wojewódzkich, spójnego przestrzennie z systemem dróg krajowych, ustalenie: przebudowa przejść dróg wojewódzkich przez miejscowości: Tanowo (DW115) oraz kierunek - kształtowanie systemu zewnętrznych i wewnętrznych kolejowych powiązań transportowych, zalecenie: reaktywacja połączeń na liniach kolejowych: nr 406 Szczecin–Police–Trzebież w ramach Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej;
- celu – rozbudowa infrastruktury technicznej, poprawa gospodarki wodno-ściekowej, rozwój energetyki wykorzystującej odnawialne źródła energii i zwiększenie dostępności cyfrowej: kierunek - budowa i rozbudowa sieci gazowych, zalecenia: budowa sieci dystrybucyjnej wysokiego ciśnienia (gazociągi i stacje gazowe) na obszarach deficytowych: gazociąg Police-Nowe Warpno, budowa układów wyspowego zasilania w gaz, zaopatrywanych za pomocą dostaw LNG, LBG.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego określa obszary funkcjonalne o znaczeniu ponadregionalnym w ramach, których znajduje się Gmina Nowe Warpno. Dla obszarów tych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego określono także cele oraz kierunki polityki przestrzennej:

- 1) Szczeciński Obszar Metropolitalny jako miejski obszar funkcjonalny ośrodka wojewódzkiego, w skład, którego wchodzi gminy Stowarzyszenia Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego wraz ze strefą dalszego oddziaływania. Miejski obszar funkcjonalny Szczecina (Szczeciński Obszar Metropolitalny – SOM) obejmuje swym zasięgiem gminy członkowskie Stowarzyszenia Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego, w tym gminę miejsko-wiejską Nowe Warpno. Szczeciński Obszar Metropolitalny stanowi policentryczny układ osadniczy, którego centrum stanowi miasto rdzeniowe Szczecin wraz z 7 pozostałymi miastami o różnej wielkości i różnych funkcjach, w tym z miastem Nowe Warpno. Ponadto miasto Szczecin posiada powiązania krajowe oraz międzynarodowe w zakresie: gospodarki, komunikacji, w dziedzinie wyższej kultury, nauki oraz turystyki z innymi miastami metropolitalnymi.

W ramach Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego określono w planie zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego następujące cele i kierunki:

- cel – racjonalizacja struktury funkcjonalno-przestrzennej i sieci osadniczej oraz wzmocnienie funkcji miejskich, kierunek: wspieranie policentrycznej sieci osadniczej i funkcji miejskich, zalecenie: kierowanie funkcji miejskich do centrów miast i przestrzeni nadwodnych;
 - cel – wzmocnianie szczecińskiego obszaru funkcjonalnego jako ośrodka wzrostu gospodarczego, kierunek: rozwój gospodarczy obszaru w oparciu o potencjał portów morskich, zalecenie: aktywizacja małych portów przez intensyfikację funkcji istniejących lub nadanie nowych, w pierwszym rzędzie turystycznych oraz kierunek: gospodarcze wykorzystanie potencjału turystycznego, zalecenie: rozbudowa infrastruktury turystyki wodnej na Odrze, Zalewie Szczecińskim i Bałtyku, z uruchomieniem tramwaju wodnego ze Szczecina do kąpielisk na jeziorze Dąbie i Zalewie Szczecińskim;
 - cel – wzmocnianie wewnętrznych i zewnętrznych powiązań transportowych, kierunek: utworzenie w SOM sprawnie działających systemów transportu, zalecenie: utworzenie wodnego połączenia Szczecin-Świnoujście poprzez promowe połączenie Nowe Warpno-Świnoujście w systemie „Parkuj i płyń” (park&ferry) jako alternatywnego połączenia komunikacyjnego w obrębie zachodniej części SOM.
- 2) Obszar Funkcjonalny Strefy Przybrzeżnej jako obszar szczególnego zjawiska w skali makroregionalnej, w ramach którego określono: cel związany z racjonalizacją rozwoju gospodarczego i ochroną zasobów w obszarze funkcjonalnym Strefy Przybrzeżnej, kierunek: rozwijanie regionalnych specjalizacji w oparciu o ochronę i wykorzystanie endogenicznych potencjałów przyrodniczych i kulturowych, zalecenie: zagospodarowanie nadmorskich obszarów portowych uwzględniające funkcje przetładunkową oraz rybacką.
 - 3) Obszar Funkcjonalny Strefy Przygranicznej jako obszar wymagający restrukturyzacji i rozwoju nowych funkcji przy wsparciu instrumentów właściwych polityce regionalnej w zakresie przeciwdziałania peryferyjności w przestrzeni kraju i wykorzystanie powiązań transgranicznych.
 - 4) Obszar Funkcjonalny Specjalnej Strefy Włączenia jako obszary wiejskie wymagające wsparcia procesów rozwojowych, kumulacji negatywnych zjawisk o charakterze społeczno-gospodarczym oraz konfliktów przestrzennych związanych ze sposobem wykorzystania ich potencjału przyrodniczego i kulturowego. Na terenach tych planowane są działania ukierunkowane na rzecz aktywizacji gospodarczej obszaru w oparciu o wykorzystanie endogenicznych potencjałów, poprawę dostępności do Szczecina oraz regionalnych

i subregionalnych ośrodków wzrostu oraz poprawę dostępności do podstawowych usług w zakresie edukacji i zdrowia.

Wszystkie powyższe cele, kierunki oraz zalecenia zostały uwzględnione w wyznaczonych strefach planistycznych oraz nie stoją w sprzeczności z realizacją zadań zawartych w planie województwa. Ponadto strefy planistyczne zostały wyznaczone w taki sposób, aby umożliwić realizację pozostałych planowanych inwestycji, zapewniając odpowiednią przestrzeń i warunki do ich realizacji.

Na poziomie planu ogólnego Gminy Nowe Warpno realizacja celów z poziomu planu województwa jest możliwa poprzez uwzględnienie stref typowych dla ośrodków o znaczeniu lokalnym: strefy gospodarczej, strefy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną, strefy zabudowy zagrodowej, strefy usług, strefy otwartej. Ośrodki gminne, koncentrujące potencjał lokalny powinny oferować zróżnicowane możliwości w szczególności w zakresie usług lokalnych zdrowia, oświaty, administracji publicznej, a także działalności pozarolniczej kultury, gospodarki i sportu na poziomie gminnym. Tego rodzaju strefy znalazły się w planie ogólnym gminy, umożliwiając kontynuację i przyszłą realizację wymienionych funkcji

7.3 Uwarunkowania wynikające z obecności obiektów i obszarów znajdujących się na obszarze gminy

Określając strefy planistyczne gmina bierze pod uwagę uwarunkowania rozwoju przestrzennego, w tym w szczególności zakazy lokalizowania zabudowy w obszarach określonych przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody, wód, ziemi i krajobrazu.

Tabela 7. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy oraz sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym Gminy Nowe Warpno

Art. 13b ust. 3 ustawy	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy	Sposób uwzględnienia
a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	Obszar natura 2000: PLH320018 Ujście Odry i Zalew Szczeciński, PLB320014 Ostoja Wkrzańska, PLB320009 Zalew Szczeciński, 4 pomniki przyrody w tym 6 tworów przyrody, 2 użytki ekologiczne.	Uwzględniono w zakresie celów i zadań ochronnych form ochrony przyrody i krajobrazu poprzez dostosowanie granic stref planistycznych z wykorzystaniem geometrii tych obiektów oraz w zakresie profilu podstawowego i dodatkowego a także gminnych standardów urbanistycznych.
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,	W obszarze Zalewu Szczecińskiego w dorzeczu Odry wyznaczono: - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego; - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat); - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat); - obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Szczególnie narażone są miejscowości Nowe Warpno, Kraszno, Warnotęka, Miroszewo; pas techniczny brzegu morskiego jako obszar szczególnego zagrożenia powodzią.	Obszary o szczególnym zagrożeniu powodzią raz na 100 lat oraz raz na 10 lat znajdują się w części na terenach zabudowanych lub zainwestowanych miasta i gminy. Realizacja zabudowy lub zagospodarowania będzie możliwa po uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z ochrony przed powodzią na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
c) obszary gruntów zmeliorowanych,	Gmina nie otrzymała danych przestrzennych w standardzie zgodnym z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych	Wyznaczenie stref planistycznych nie stoi w sprzeczności z możliwością dalszego funkcjonowania urządzeń melioracji wodnych oraz sieci rowów i drenów. W każdej ze stref istnieje możliwość lokalizowania terenów infrastruktury technicznej.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY NOWE WARPNO

	wywierają korzystny wpływ (Dz. U. 2020 poz. 1165)																																																																																																				
d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,	Występują 4 tereny zagrożone ruchami masowymi, wszystkie położone na północy gminy na krawędzi Zalewu Szczecińskiego.	Tereny zagrożone ruchami masowymi włączono do strefy otwartej.																																																																																																			
e) strefy ochronne ujęć wody,	Występuje 1 gminne ujęcie wód podziemnych wraz ze strefą ochrony bezpośredniej w miejscowości Podgródzie. Ujęcie nie zostało objęte pośrednią strefą ochrony ujęć wód podziemnych.	Istniejące SUW włączono do strefy infrastrukturalnej.																																																																																																			
f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,	Nie występują	-																																																																																																			
g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,	Nie występują	-																																																																																																			
h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,	Nie występują	-																																																																																																			
i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,	Nie występują	-																																																																																																			
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,	<p>Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków z terenu miasta i gminy Nowe Warpno</p> <table border="1"> <tr><td>Brzózki</td><td>pałac</td><td>16</td></tr> <tr><td>Brzózki</td><td>park dworski</td><td>862</td></tr> <tr><td>Nowe Warpno</td><td>park pałacowy (Karszno)</td><td>340</td></tr> <tr><td>Nowe Warpno</td><td>pałac (Karszno)</td><td>340</td></tr> <tr><td>Nowe Warpno</td><td>teren Starego Miasta</td><td>232</td></tr> <tr><td>Nowe Warpno</td><td>poczta, ul. Kościuszki 58</td><td>1240</td></tr> <tr><td>Nowe Warpno</td><td>bud. m.pl. Zwycięstwa 3</td><td>1038</td></tr> <tr><td>Nowe Warpno</td><td>bud. m. ul. Kościelna 2</td><td>1037</td></tr> <tr><td>Nowe Warpno</td><td>ratusz</td><td>178</td></tr> <tr><td>Nowe Warpno</td><td>k. Wniebowzięcia NMP</td><td>295</td></tr> <tr><td>Nowe Warpno</td><td>k. św. Huberta (Karszno)</td><td>542</td></tr> </table> <p>Wykaz zabytków nieruchomości z terenu miasta i gminy Nowe Warpno ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków</p> <table border="1"> <tr><td>Brzózki</td><td>Brzózki nr 25</td><td>bud. gosp.</td></tr> <tr><td>Brzózki</td><td>Brzózki nr 14</td><td>bud. gosp.</td></tr> <tr><td>Brzózki</td><td>Brzózki nr 6</td><td>chatupa</td></tr> <tr><td>Brzózki</td><td>Brzózki nr 30</td><td>chatupa</td></tr> <tr><td>Brzózki</td><td>Brzózki nr 32</td><td>chatupa</td></tr> <tr><td>Brzózki</td><td>Brzózki nr 34</td><td>chatupa</td></tr> <tr><td>Brzózki</td><td>Brzózki nr 25</td><td>chatupa</td></tr> <tr><td>Brzózki</td><td></td><td>cmentarz</td></tr> <tr><td>Brzózki</td><td>Brzózki nr 7</td><td>obora</td></tr> <tr><td>Karszno</td><td>cmentarz</td><td>III</td></tr> <tr><td>Karszno</td><td>cmentarz rodowy</td><td>IV</td></tr> <tr><td>Myślibórz W.</td><td>Myślibórz Wielki 7</td><td>budy. m.</td></tr> <tr><td>Myślibórz W.</td><td>Myślibórz W. nr 10</td><td>chatupa</td></tr> <tr><td>Myślibórz W.</td><td>Myślibórz W. nr 3</td><td>stodoła</td></tr> <tr><td>Nowe Warpno</td><td>cmentarz</td><td>II</td></tr> <tr><td>Nowe Warpno</td><td>cmentarz komunalny</td><td>I</td></tr> <tr><td>Nowe Warpno</td><td>Zwycięstwa 2 pl.</td><td>kamienica</td></tr> <tr><td>Nowe Warpno</td><td>Kościuszki 3 ul.</td><td>kamienica</td></tr> <tr><td>Nowe Warpno</td><td>Zwycięstwa 1 pl.</td><td>stud. z om.</td></tr> <tr><td>Nowe Warpno</td><td>Karszno nr 7, 8</td><td>chatupa</td></tr> <tr><td>Wartołęka</td><td>Wartołęka nr 7</td><td>chatupa</td></tr> <tr><td>Wartołęka</td><td>cmentarz</td><td>II</td></tr> </table>	Brzózki	pałac	16	Brzózki	park dworski	862	Nowe Warpno	park pałacowy (Karszno)	340	Nowe Warpno	pałac (Karszno)	340	Nowe Warpno	teren Starego Miasta	232	Nowe Warpno	poczta, ul. Kościuszki 58	1240	Nowe Warpno	bud. m.pl. Zwycięstwa 3	1038	Nowe Warpno	bud. m. ul. Kościelna 2	1037	Nowe Warpno	ratusz	178	Nowe Warpno	k. Wniebowzięcia NMP	295	Nowe Warpno	k. św. Huberta (Karszno)	542	Brzózki	Brzózki nr 25	bud. gosp.	Brzózki	Brzózki nr 14	bud. gosp.	Brzózki	Brzózki nr 6	chatupa	Brzózki	Brzózki nr 30	chatupa	Brzózki	Brzózki nr 32	chatupa	Brzózki	Brzózki nr 34	chatupa	Brzózki	Brzózki nr 25	chatupa	Brzózki		cmentarz	Brzózki	Brzózki nr 7	obora	Karszno	cmentarz	III	Karszno	cmentarz rodowy	IV	Myślibórz W.	Myślibórz Wielki 7	budy. m.	Myślibórz W.	Myślibórz W. nr 10	chatupa	Myślibórz W.	Myślibórz W. nr 3	stodoła	Nowe Warpno	cmentarz	II	Nowe Warpno	cmentarz komunalny	I	Nowe Warpno	Zwycięstwa 2 pl.	kamienica	Nowe Warpno	Kościuszki 3 ul.	kamienica	Nowe Warpno	Zwycięstwa 1 pl.	stud. z om.	Nowe Warpno	Karszno nr 7, 8	chatupa	Wartołęka	Wartołęka nr 7	chatupa	Wartołęka	cmentarz	II	<p>Dobór stref planistycznych oraz parametrów zabudowy zawartych w gminnych standardach urbanistycznych uwzględnia ochronę dominant krajobrazowych obiektów zabytkowych, nie narusza ich zabytkowego charakteru oraz zapewnia ochronę stref ekspozycji zabytków oraz osi widokowych.</p>
Brzózki	pałac	16																																																																																																			
Brzózki	park dworski	862																																																																																																			
Nowe Warpno	park pałacowy (Karszno)	340																																																																																																			
Nowe Warpno	pałac (Karszno)	340																																																																																																			
Nowe Warpno	teren Starego Miasta	232																																																																																																			
Nowe Warpno	poczta, ul. Kościuszki 58	1240																																																																																																			
Nowe Warpno	bud. m.pl. Zwycięstwa 3	1038																																																																																																			
Nowe Warpno	bud. m. ul. Kościelna 2	1037																																																																																																			
Nowe Warpno	ratusz	178																																																																																																			
Nowe Warpno	k. Wniebowzięcia NMP	295																																																																																																			
Nowe Warpno	k. św. Huberta (Karszno)	542																																																																																																			
Brzózki	Brzózki nr 25	bud. gosp.																																																																																																			
Brzózki	Brzózki nr 14	bud. gosp.																																																																																																			
Brzózki	Brzózki nr 6	chatupa																																																																																																			
Brzózki	Brzózki nr 30	chatupa																																																																																																			
Brzózki	Brzózki nr 32	chatupa																																																																																																			
Brzózki	Brzózki nr 34	chatupa																																																																																																			
Brzózki	Brzózki nr 25	chatupa																																																																																																			
Brzózki		cmentarz																																																																																																			
Brzózki	Brzózki nr 7	obora																																																																																																			
Karszno	cmentarz	III																																																																																																			
Karszno	cmentarz rodowy	IV																																																																																																			
Myślibórz W.	Myślibórz Wielki 7	budy. m.																																																																																																			
Myślibórz W.	Myślibórz W. nr 10	chatupa																																																																																																			
Myślibórz W.	Myślibórz W. nr 3	stodoła																																																																																																			
Nowe Warpno	cmentarz	II																																																																																																			
Nowe Warpno	cmentarz komunalny	I																																																																																																			
Nowe Warpno	Zwycięstwa 2 pl.	kamienica																																																																																																			
Nowe Warpno	Kościuszki 3 ul.	kamienica																																																																																																			
Nowe Warpno	Zwycięstwa 1 pl.	stud. z om.																																																																																																			
Nowe Warpno	Karszno nr 7, 8	chatupa																																																																																																			
Wartołęka	Wartołęka nr 7	chatupa																																																																																																			
Wartołęka	cmentarz	II																																																																																																			

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY NOWE WARPNO

k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,	Nie występują	-
l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,	Tereny zamknięte na podstawie decyzji Ministra Obrony: nie występują; Tereny zamknięte na podstawie decyzji Ministra Infrastruktury: na linii kolejowej 406.	Tereny komunikacji kolejowej włączono do strefy komunikacyjnej.
m) obszary ograniczonego użytkowania,	Nie występują	-
n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,	Nie występują	-
o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,	Nie występują	-
p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,	Nie występują	-
q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,	Nie występują, Grunty leśne na terenie gminy należą do PGL Lasy Państwowe oraz lasy ochronne wybrzeża morskiego (lasy glebochronne), na których gospodarkę leśną prowadzi Urząd Morski w Szczecinie.	-
r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,	Nie występują	-
s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.	Na terenie gminy wyznaczone zostały obszary linii brzegowej, pasa technicznego oraz pasa ochronnego wzdłuż Zalewu Szczecińskiego oraz Jeziora Nowowarpieńskiego.	Tereny morskich wód wewnętrznych zostały wyłączone z obszaru sporządzenia planu, zaś tereny pasa technicznego i ochronnego to tereny lądowe, zostały uwzględnione przy projektowaniu stref planistycznych w taki sposób, iż w każdym z profilów planistycznych możliwe jest projektowanie terenów zieleni naturalnej lub urządzonej.

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

Art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) ustala, że zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy, które zrealizowane są poprzez zadania m. in.: organizacji i utrzymania infrastruktury technicznej gminy (gminne drogi, ulice, wodociągi, kanalizacja, utrzymywanie czystości, utylizacja odpadów komunalnych; komunalne budownictwo mieszkaniowe; transport zbiorowy, itp.) infrastruktury społecznej (ochrona zdrowia, pomoc społeczna, oświata, kultura, kultura fizyczna); lokalnego transportu publicznego. Na podstawie art. 10e ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153).

W ramach katalogu stref planistycznych w planie ogólnym gminy ustalono profile podstawowe i dodatkowe, w ramach których możliwe będzie projektowanie nowych terenów o różnym przeznaczeniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W katalogu stref planistycznych ustalono, zgodnie z profilami funkcjonalnymi strefy planistycznej podstawowym i dodatkowym, maksymalny możliwy udział terenów usług, terenów komunikacji, terenów infrastruktury technicznej. We wszystkich strefach planistycznych, w których było możliwe uwzględnienie tych terenów, zostały one uwzględnione.

Wydzielona w planie ogólnym gminy strefa zieleni i rekreacji umożliwia lokalizowanie w jej obrębie wyodrębnionych terenów usług sportu i rekreacji, tereny usług kultury i rozrywki, tereny usług nauki, tereny usług edukacji, tereny usług zdrowia i pomocy społecznej. W tym zakresie, chociaż wymienione w profilu dodatkowym strefy, możliwe będzie realizowanie funkcji zgodnych z zaplanowanym przeznaczeniem strefy.

W planie ogólnym gminy wszystkie dotychczas funkcjonujące placówki, organizacje, budynki, budowle i urzędnia mają możliwość dalszego realizowania swoich podstawowych funkcji infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej.

Strategia rozwoju Gminy Nowe Warpno nie przewiduje potrzeby zastosowania rezerwy terenowej pod nowe inwestycje, w zakresie infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Po uwzględnieniu zakresu, projektu trybu sporządzania planu ogólnego gminy oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych, nie stwierdzono potrzeby wyznaczania szczególnych stref planistycznych dla realizacji ww. elementów infrastruktury i można będzie je realizować w ramach zaplanowanych stref.

7.5 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy formułuje rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów priorytetowych oraz krajobrazów w obrębie obszarów lub obiektów parków kulturowych, parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obiektów znajdujących się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO (MaB) lub obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na tych listach. Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów zawierają postulaty i zalecenia dotyczące zachowania krajobrazów dotychczas nieprzekształconych w wyniku działalności człowieka, jak i różnorodnych krajobrazów kulturowych. Wśród krajobrazów kulturowych ochronie podlegają zabytkowe centra miast, porolne krajobrazy mozaikowe, zabudowa wiejska np.: wielodrożnice i ulicówki. Specjalną kategorię stanowią obszary zabudowane wyróżniające się lokalną formą architektoniczną.

Zgodnie z uchwałą nr 542/2019 z dnia 29 marca 2019 roku Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego przystąpił do sporządzenia projektu Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego. Na dzień uchwalenia planu ogólnego Gminy Nowe Warpno Audyt krajobrazowy województwa zachodniopomorskiego został przyjęty uchwałą nr 500/2023 z dnia 28 marca 2023 roku Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego i trwa procedura formalno-prawna poprzedzająca przyjęcie projektu audytu przez Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego.

7.6 Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.)

Zgodnie z art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.) określając ustalenia planu ogólnego gminy zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska. Opracowanie ekofizjograficzne do planu ogólnego Gminy Nowe Warpno, służące temu celowi, zostało sporządzone z zachowaniem wspomnianego przepisu ustawy prawo ochrony środowiska oraz zgodnie z zakresem i stopniem szczegółowości, określonym w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. Nr 155, poz. 1298).

Poza opisem stanu środowiska gminy oraz uwarunkowań środowiskowych, będących podstawą delimitacji regionalizacji uwarunkowań środowiskowych w skali gminy, w opracowaniu ekofizjograficznym określono przydatności poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych. Rozwój przestrzenny gminy został oparty o istniejące zasoby środowiska, które pomimo przekształceń i presji wynikającej z wielowiekowego zagospodarowania zachowały częściowo cenne walory środowiskowe i krajobrazowe.

Na terenie Gminy Nowe Warpno kluczowe powiązania strukturalno-funkcjonalne realizowane są przez układ wodno-leśny, którego trzon stanowi Zalew Szczeciński i Jezioro Nowowarpieńskie wraz z przybrzeżnymi torfowiskami i terenami podmokłymi. Integralną częścią tego systemu są zwarte kompleksy leśne Puszczy Wkrzańskiej, zajmujące ponad 75% powierzchni lądowej gminy, w tym śródleśne torfowiska o wysokiej wartości przyrodniczej. Obszary te pełnią nie tylko kluczowe funkcje hydrologiczne i retencyjne, lecz również odgrywają istotną rolę w utrzymaniu ciągłości ekologicznej i umożliwieniu swobodnej migracji gatunków – zarówno w skali lokalnej, jak i ponadregionalnej. Zróżnicowanie geomorfologiczne gminy w połączeniu z obecnością wód powierzchniowych (Zalew Szczeciński i Jezioro Nowowarpieńskie) oraz leśnych siedlisk Puszczy Wkrzańskiej, kształtuje unikalne warunki krajobrazowe, stanowiące jeden z głównych atutów gminy. Nie ulega wątpliwości, że zagospodarowanie tych terenów powinno być podporządkowane funkcji przyrodniczej poprzez ochronę przed antropopresją, zwłaszcza intensywnym zainwestowaniem. Ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska oraz wskazanie obszarów, na których ograniczenia te występują, wynikają z rangi zasobów naturalnych oraz walorów przyrodniczych i krajobrazowych lub statusu prawnego zasobów przyrody podlegającej ochronie.

Do obszarów, które powinny podlegać ochronie przed zmianą użytkowania należy zaliczyć tereny systemu przyrodniczego gminy. Przepisy aktów regulujących funkcjonowanie obszarów chronionych zostały szczegółowo przeanalizowane i w odpowiedni sposób uwzględnione podczas planowania stref planistycznych. Ograniczenia w zagospodarowaniu wynikają z pełnionych przez nie funkcji w środowisku. Wszelkie planowane działania rozwojowe w ich pobliżu nie mogą zagrażać ich wartościom przyrodniczym i krajobrazowym. Ustalenia Planu ogólnego nie zwalniają z obowiązywania przepisów odrębnych w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych, a także okazów flory, grzybów i fauny objętych ochroną gatunkową.

Podział gminy na strefy planistyczne uwzględnia uwarunkowania zmierzające do zachowania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska, co jest kluczowym elementem planowania przestrzennego. Strefy planistyczne wraz ze wskazanymi profilami funkcjonalnymi uwzględniają:

- ochronę najcenniejszych siedlisk przyrodniczych, w szczególności torfowisk śródleśnych oraz przybrzeżnych Zalewu Szczecińskiego i Jeziora Nowowarpieńskiego, poprzez wyłączenie tych obszarów z nowej zabudowy i ingerencji infrastrukturalnej;
- zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych, zwłaszcza wzdłuż Zalewu Szczecińskiego oraz kompleksów leśnych Puszczy Wkrzańskiej, poprzez niedopuszczenie do rozwoju intensywnej zabudowy, ogrodzeń i innych barier, które ograniczają swobodne przemieszczanie się fauny;
- ochronę terenów zalewowych i obszarów narażonych na cofkę wodną w rejonie jeziora Nowowarpieńskiego i Zalewu Szczecińskiego poprzez niedopuszczenie do zabudowy i ingerencji w naturalne stosunki wodne;
- zachowanie naturalnej roślinności i stref buforowych wzdłuż brzegów jezior (Myśliborskie Małe i Myśliborskie Wielkie), Zalewu Szczecińskiego, jako siedlisk chronionych gatunków oraz naturalnych regulatorów mikroklimatu;
- utrzymanie funkcji przyrodniczych i retencyjnych torfowisk oraz lasów o charakterze ochronnym, stanowiących kluczowy element lokalnego systemu ekologicznego;
- wyłączenie z zabudowy obszarów podlegających procesom abrazji – klif w rejonie Miroszewa;
- utrzymanie niskiej intensywności zabudowy w obszarach o szczególnych walorach krajobrazowych, w tym wzdłuż brzegów jeziora Nowowarpieńskiego, w otoczeniu Zalewu Szczecińskiego oraz na terenach przylegających do kompleksów leśnych i torfowisk;
- ochronę krajobrazu kulturowego, w tym obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków m.in. zabytkowego układu urbanistycznego miasta Nowe Warpno;
- kształtowanie nowych inwestycji w sposób spójny z krajobrazem kulturowym i przyrodniczym gminy, z uwzględnieniem lokalnych tradycji architektonicznych oraz walorów estetycznych przestrzeni.

Wyznaczenie stref planistycznych uwzględnia także:

- wzmocnienie roli Nowego Warpna jako głównego ośrodka funkcjonalnego gminy, poprzez koncentrację usług publicznych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, rozwoju działalności gospodarczej oraz funkcji turystyczno-rekreacyjnych w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą i układem przestrzennym;
- tereny preferowane do rozwoju funkcji mieszkaniowych czy usługowych, koncentrujące się w obrębie miasta Nowe Warpno oraz miejscowości Brzózki, Warnotęka, z uwzględnieniem dostępności do infrastruktury technicznej i społecznej;
- rozwój nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, które zlokalizowane są w obrębie zwartej zabudowy poszczególnych miejscowości, w sąsiedztwie istniejących obiektów;
- rozwój funkcji turystycznych i rekreacyjnych w sposób zrównoważony i harmonijny, w oparciu o walory Zalewu Szczecińskiego, Jeziora Nowowarpieńskiego, ale również Jeziora Myśliborskiego Wielkiego.

Uwarunkowania ekofizjograficzne obszaru Gminy Nowe Warpno określają predyspozycje funkcjonalno-przestrzenne. Zarówno czynniki przyrodnicze, jak również kulturowe determinują sposób zagospodarowania przestrzeni, co jest kluczowe dla zrównoważonego rozwoju gminy. Wyznaczone w planie ogólnym Gminy Nowe Warpno strefy planistyczne uwzględniają istniejące zasoby oraz nie wpływają na obniżenie walorów środowiska przyrodniczego, jak również kulturowego.

8. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

W uzasadnieniu do uchwały w sprawie planu ogólnego przedstawia się wyliczenia prowadzące do określania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, o których mowa w art. 13b pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową i zagrodową w gminie określa się według sposobu opisanego w rozporządzeniu 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. poz. 2758). Do obliczeń wykorzystano dane wejściowe statystyki publicznej publikowanej przez Główny Urząd Statystyczny według stanu na dzień 27 lipca 2025 r.

Sporządzenie planu ogólnego gminy polega na wyznaczaniu stref planistycznych, w tym stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową i zagrodową. Na podstawie przepisów art. 13 d, organ sporządzający plan ogólny dokonuje czynności obliczeniowych i sprawdzających, które prowadzą do wyliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i zagrodową w gminie. Parametr ten, wraz z chłonnością terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, limituje możliwość wyznaczania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. Im większe zapotrzebowanie i im mniejsza chłonność, tym większe możliwości wyznaczania stref mieszkaniowych i zagrodowych w planie ogólnym.

Opisany plan ma za zadanie zrationalizowanie planowania zagospodarowania przestrzeni gminy oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się zabudowy rozproszonej w gminie poprzez skierowanie ruchu budowlanego na tereny posiadające już opracowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dysponujące wolnymi terenami do zabudowy mieszkaniowej lub też w obrębie obszaru uzupełnienia zabudowy. Jest to zatem jeden z dwóch parametrów, obok chłonności terenów niezabudowanych, decydujących o możliwości wyznaczania nowych terenów zabudowanych w planie ogólnym gminy.

Obliczenia:

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

1) prognozowana liczba mieszkańców w 2044 r. = $893 * 5\% = 938$ mieszkańców

2) powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie w 2024 r. $PUM_0 = 58\,325\text{ m}^2$

3) prognozowana powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca na 2043 r.

Wg GUS: $P_0 = 38,4\text{ m}^2$ $P_{-10} = 31,0\text{ m}^2$; $P_{-20} = 30,4\text{ m}^2$

wariant 1 obliczenia: $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 53,2\text{ m}^2$; wariant 2 obliczenia: $P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 46,4\text{ m}^2$

4) podstawienie do wzoru:

$$ZAP = 974 - (58\,325 / 53,2) = -158\text{ osób}$$

Na podstawie par. 3 p. 9 pp. 3 rozporządzenia, ponieważ liczba mieszkańców gminy nie przekracza 2000 osób a w wyniku przeprowadzonych obliczeń uzyskano wartość poniżej 300 - dopuszcza się przyjęcie, że ZAP wynosi 300 osób.

Liczba zapotrzebowania na zabudowę oznacza w praktyce limit nowych terenów, które gmina może przeznaczyć pod rozwój zabudowy w planie ogólnym i później w miejscowych planach. Wartość ta wynika z analizy demograficznej, chłonności istniejącej zabudowy oraz rezerw terenów budowlanych już wyznaczonych w obowiązujących mpzp i decyzjach administracyjnych. W efekcie wskazuje ona, ile faktycznie potrzeba powierzchni pod zabudowę mieszkaniową w przewidywanym okresie planistycznym, aby zapewnić zrównoważony rozwój i nie przeznaczać nadmiernych areatów gruntów rolnych czy przyrodniczo cennych. Jest to więc instrument ograniczający nadmierne rozlewanie się zabudowy, a zarazem podstawa do dalszego uszczegółowienia polityki przestrzennej w mpzp.

9. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA

Część graficzną uzasadnienia do uchwały w sprawie planu ogólnego Gminy Nowe Warpno stanowią dwa zestawy plansz:

- Plansza 1 - prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego gminy oraz granic działek ewidencyjnych w skali 1:10 000
- Plansza 2 - prezentacja graficzna obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania rozwoju, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy w skali 1:10 000

Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentację danych przestrzennych, o których mowa w art. 13h pkt. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ich wizualizację stanowi plik w postaci elektronicznej (PDF).

Prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 jest zgodna z załącznikiem do nr 2 do 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.

Granice działek ewidencyjnych pochodzą ze zbioru danych bazy danych EGiB, z dnia 08.08.2024 r. – zgodnie z Licencją nr OD.6641.19.2024_0417_P

Geometria obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b pkt 3, pochodzi z następujących źródeł:

- formy ochrony przyrody oraz ich otuliny - geometria granic pochodzi z Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody – CRFOP (<https://crfop.gdos.gov.pl>);
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych Wody Polskie (<https://wody.isok.gov.pl/>) oraz Bazy Danych Obiektów Topograficznych 10K;
- obszary gruntów zmeliorowanych – temat obszary gruntów zmeliorowanych nie został zgłoszony do ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej; uzupełniono Bazą Danych Obiektów Topograficznych 10K;
- tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy – dane pozyskano z Państwowego Instytutu Geologicznego – System Ostry Przeciwoświskowej;
- strefy ochronne ujęć wody – dane pochodzą z aktów powołujących; w ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej nie ma tematu strefy ochronne ujęć wody;
- obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych – dane pochodzą z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w ewidencji zbiorów nie ma danych w tym temacie;
- tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi – dane pozyskano z Państwowego Instytutu Geologicznego – baza danych MIDAS;
- udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych: Zasoby mineralne (<http://cbdgmapa.pgi.gov.pl>);

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY NOWE WARPNO

- obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej – nie występują w granicach gminy;
- 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 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej w temacie: Obszary chronione, Rejestrowe zabytki nieruchomości (<https://usluga.zabytek.gov.pl>);
- obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne – nie występują w granicach gminy;
- tereny zamknięte i ich strefy ochronne – dane pozyskano z Ośrodka Dokumentacji geodezyjnej i Kartograficznej oraz z odpowiednich decyzji resortowych;
- obszary ograniczonego użytkowania – nie występują w granicach gminy;
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji – dane pozyskano ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji – dane pochodzą ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją – nie występują w granicach gminy;
- grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne – dane pozyskano w bazy danych Ewidencji Gruntów i Budynków;
- zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – dane pozyskano z Główny Inspektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz z danych Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej;
- obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego – dane pozyskano z ewidencji (<https://sipam.gov.pl/geoserver/SIPAM/wfs>).

10. ZESTAWIENIE GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

Zestawienie zawiera spis poszczególnych stref oraz odpowiadających im terenów w profilu podstawowym i profilu dodatkowym, a także parametry zabudowy, określone w planie ogólnym gminy. Zestawienie ma charakter informacyjny i nie stanowi planu ogólnego (którym jest załącznik do niniejszej uchwały).

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SW

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	50.0	16.0	30.0
2SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	2.5	50.0	11.0	30.0
3SW - 5SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	50.0	14.0	30.0
6SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	2.5	50.0	11.0	30.0
7SW - 8SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	50.0	14.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SJ

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	40.0	9.0	30.0
2SJ - 3SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1.5	40.0	9.0	30.0
4SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	40.0	9.0	30.0
5SJ - 7SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1.5	40.0	9.0	30.0
8SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	40.0	11.0	30.0
9SJ - 10SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	40.0	9.0	30.0
11SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1.5	40.0	9.0	30.0
12SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	40.0	9.0	30.0
13SJ - 16SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1.5	40.0	9.0	30.0
17SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	40.0	9.0	30.0
18SJ - 19SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1.5	40.0	9.0	30.0
20SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	1.5	40.0	9.0	30.0

21SJ - 27SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1.5	40.0	9.0	30.0
28SJ - 29SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	40.0	9.0	30.0
30SJ - 32SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1.5	40.0	9.0	30.0
33SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	1.5	40.0	9.0	30.0
34SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1.5	40.0	9.0	30.0
35SJ - 36SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	1.5	40.0	9.0	30.0
37SJ - 38SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1.5	40.0	9.0	30.0
39SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	40.0	9.0	30.0
40SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1.5	40.0	9.0	30.0
41SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	1.5	40.0	9.0	30.0
42SJ - 45SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1.5	40.0	9.0	30.0
46SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	1.5	40.0	9.0	30.0
47SJ - 48SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1.5	40.0	9.0	30.0
49SJ - 50SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	40.0	9.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SZ

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SZ - 9SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.0	40.0	9.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SU

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SU - 2SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	12.0	30.0

3SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	1.5	50.0	15.0	30.0
4SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	23.0	30.0
5SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	15.0	30.0
6SU - 10SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	12.0	30.0
11SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	15.0	30.0
12SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren wód, teren zieleni naturalnej	1.5	50.0	15.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SP

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SP - 2SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	15.0	20.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SI

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych					20.0
2SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren lasu, teren produkcji, teren usług, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej				20.0
3SI - 4SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych					20.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SN

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
2SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji				50.0
3SN - 4SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej				80.0
5SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				80.0

6SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren usług edukacji, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				80.0
7SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	1.0	30.0	16.0	60.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SC

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SO

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SO - 14SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej				

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SK

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SK - 9SK	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					