

GMINA OSINA



PLAN OGÓLNY GMINY OSINA

UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr/...../2026 Rady Gminy Osina
z dnia 26 maja 2026 r.

CZĘŚĆ TEKSTOWA

OSINA, MAJ 2026 R.

Wykonawca:

Q100SZ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
ul. Nieduża 4/7, 71-531 Szczecin

Autorzy opracowania:

mgr inż. arch. Agata Wierzchowska-Kustosz – główny projektant
inż. Gabriela Czaińska
mgr inż. arch. Maciej Jarzemski

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP.....	4
2. PLAN OGÓLNY.....	4
3. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY OSINA ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO	7
3.1. Podstawowe informacje o gminie	7
3.2. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	8
3.3. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponad lokalnego	14
3.4. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.....	14
3.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	16
3.6. Opracowanie ekofizjograficzne.....	16
3.7. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy znajdujące się na obszarze gminy	18
FORMY OCHRONY PRZYRODY I ICH OTULINY [art. 13b pkt 3 lit.a]	18
OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU [art. 13b pkt 3 lit.b]	20
OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH [art. 13b pkt 3 lit.c].....	20
TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY [art. 13b pkt 3 lit.d].....	23
STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY [art. 13b pkt 3 lit.e].....	23
OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH [art. 13b pkt 3 lit.f].....	22
TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI [art. 13b pkt 3 lit.g].....	22
UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI [art. 13b pkt 3 lit.h].....	22
OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ [art. 13b pkt 3 lit.i]	25
ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ [art. 13b pkt 3 lit.j].....	25
OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE [art. 13b pkt 3 lit.k].....	28
TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE [art. 13b pkt 3 lit.l].....	28
OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA [art. 13b pkt 3 lit.m].....	28
OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI [art. 13b pkt 3 lit.n].....	30
OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI [art. 13b pkt 3 lit.o].....	30
OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ [art. 13b pkt 3 lit.p].....	31

GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE [art. 13b pkt 3 lit.q].....	31
ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ [art. 13b pkt 3 lit.r].....	33
OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO [art. 13b pkt 3 lit.s].....	33
3.8. ZAPOTRZEBOWANIENANOWĄZABUDOWĘMIESZKANIOWĄWGMINIE [art. 13b pkt 7].....	33
4. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W GRANICACH GMINY OSINA	36
5. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM.....	39
5.1. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE.....	40
5.2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE NA OBSZARACH OBJĘTYCH MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	42
5.3. STREFY PLANISTYCZNE I GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	44
STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ -SW.....	47
STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ –SJ	49
STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ –SZ.....	53
STREFA USŁUGOWA –SU.....	56
STREFA GOSPODARCZA – SP.....	58
STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ –SR.....	60
STREFA INFRASTRUKTURALNA –SI	63
STREFA ZIELENI I REKREACJI – SN.....	64
STREFA CMENTARZY –SC.....	68
STREFA GÓRNICICTWA –SG.....	69
STREFA OTWARTA –SO.....	70
STREFA KOMUNIKACJI –SK	72
6. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE	73

1. WSTĘP

Niniejsze opracowanie, stanowiące uzasadnienie do planu ogólnego gminy Osina, zostało sporządzone w oparciu o wymogi wynikające z przepisu art. 13h. ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. [Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późniejszymi zmianami], na podstawie uchwały Nr XLIV/308/2024 Rady Gminy Osina z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Osina.

Uzasadnienie to składa się z części tekstowej i graficznej. Zawiera elementy, których celem jest wyjaśnienie:

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

Podstawę prawną stanowi:

- 1) Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), zwana dalej „upizp”
- 2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zmianą), zwane dalej „Rozporządzeniem POG”
- 3) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) – zwany dalej „Rozporządzeniem OUZ”
- 4) Ustawa o infrastrukturze informacji przestrzennej z dnia 4 marca 2010 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 214)

2. PLAN OGÓLNY – informacje ogólne

Reforma planowania przestrzennego, która się rozpoczęła w dniu 24 września 2023 r. – w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw [Dz.U. z 2023 r. poz. 1688], rozpoczęła szereg zmian, które swoim zakresem objęły wszystkie dokumenty planistyczne wykonywane do tego czasu. Wprowadzono również nowe dokumenty planistyczne, w tym **plano ogólny gminy**, zintegrowany plan inwestycyjny, rejestr urbanistyczny, oraz ograniczono moc decyzji o warunkach zabudowy.

Plan ogólny gminy, zwany dalej POG:

- ma na celu ograniczyć rozlewanie się zabudowy i powstawanie osiedli w „szczerym polu” pozbawionych jakiejkolwiek istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej.

- ma również zapobiegać tworzeniu się potencjalnych terenów problemowych, w których sąsiadują ze sobą dwa tereny o odmiennych funkcjach mogących negatywnie oddziaływać na otoczenie.

POG stanowi obligatoryjny dokument planistyczny sporządzany w granicach danej gminy, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

W planie ogólnym określa się strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne oraz można określić obszary uzupełnienia zabudowy i obszary zabudowy śródmiejskiej. Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

Zgodnie z art. 13c. upizp POG dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne:

- 1) SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 3) SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
- 4) SU – strefa usługowa,
- 5) SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego,
- 6) SP – strefa gospodarcza,
- 7) SR – strefa produkcji rolniczej,
- 8) SI – strefa infrastrukturalna
- 9) SN – strefa zieleni i rekreacji,
- 10) SC – strefa cmentarzy,
- 11) SG – strefa górnictwa,
- 12) SO – strefa otwarta,
- 13) SK – strefa komunikacyjna.

Gminny katalog stref planistycznych dotyczy opisu wyznaczonych wcześniej stref planistycznych, określa profil podstawowy, profil dodatkowy, wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, wartość maksymalnej wysokości zabudowy, wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (przy czym nie mniejszy niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust 2 w/w upizp). W zależności od rodzaju strefy, profile oraz wskaźniki będą się różnić. Ustawodawca określił w profilu podstawowym stałe przeznaczenia terenów, których nie można usunąć z tego profilu, ale które mogą być realizowane na danym terenie jako wszystkie lub wybrane jako monofunkcje. Natomiast przeznaczenia profilu dodatkowego, również ustalone przez Ustawodawcę, indywidualnie wskazuje się dla poszczególnych stref planistycznych, które wówczas mogą być realizowane również jako przeznaczenie podstawowe terenu.

Obszar uzupełnienia zabudowy, zwane dalej OUZ, to obszar na którym dopuszczalne jest wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Dotyczy obszarów, gdzie zachodzi tzw. uzupełnianie zabudowy, czyli realizacja inwestycji w istniejącej zabudowanej przestrzeni ponieważ celem tych obszarów jest powstrzymanie niekontrolowanego rozrostu zabudowy. OUZ wyznacza się zgodnie z Rozporządzeniem OUZ.

Obszar zabudowy śródmiejskiej (OZS) to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej – *ze względu na charakter gminy Osina, w POG nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej.*

W związku z tym, że **POG jest aktem prawa miejscowego**, dokumentem definiującym przyszły rozwój przestrzenny gminy, stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy [na obszarach OUZ] i zagospodarowania terenu, a nowo sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzenne będą musiały uwzględniać strefy planistyczne w nim określone.

Ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające z art. 13b upizp, tj.:

- 1) polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;
- 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) uwarunkowania znajdujące się na obszarze gminy:
 - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
 - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - e) strefy ochronne ujęć wody,
 - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
 - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
 - j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - k) obszary pomników zglądy i ich strefy ochronne,
 - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - m) obszary ograniczonego użytkowania,
 - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
 - p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
 - r) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
 - s) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - t) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 4) rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 5) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- 6) opracowania ekofizjograficznego w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;
- 7) zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Plan ogólny gminy sporządzany jest w formie danych przestrzennych obejmujących m.in.:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy, granice obszarów o różnych standardach/regulacjach w gminie,
- atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych w/w.

3. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY OSINA ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO

3.1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GMINIE

Gmina Osina, to gmina wiejska, położona w zachodniej części województwa zachodniopomorskiego, w środkowo-wschodniej części powiatu goleniowskiego. Jest jedną z najmniejszych gmin w województwie. Gmina znajduje się w południowo-zachodniej części powiatu, a gminami sąsiednimi są gminy: Przybiernów, Goleniów, Nowogard i Maszewo.

Siedziba urzędu gminy znajduje się w Osinie. Na terenie gminy znajduje się 10 sołectw: Osina, Bodzęcin, Kikorze, Kościszki, Krzywice, Przypółsko, Redło, Redostowo, Węgorza, Węgorzyce.

Ryc.1 Położenie administracyjne gminy Osina [Źródło: opracowanie własne]



Powierzchnia całkowita gminy wynosi ok. 101,66 km². Z ogólnej powierzchni:

- 1) grunty rolne o powierzchni 5979 ha stanowią 58,8%,
- 2) grunty leśne oraz zadrzewione o powierzchni 3659 ha stanowią 36 %,
- 3) grunty zabudowane i zurbanizowane (tereny mieszkaniowe, przemysłowe, rekreacyjno - wypoczynkowe, użytki kopalne, drogi, tereny kolejowe grunty przeznaczone pod budowę dróg i linii kolejowych) o powierzchni 437 ha stanowią 4,3 %,

- 4) grunty pod wodami o powierzchni 81 ha stanowią 0,8 %,
- 5) tereny różne o powierzchni 9 ha stanowią 0,1 %.

Według prowadzonych statystyk przez gminę Osina, cały obszar gminy zamieszkuje łącznie **2 801** osób [dane na dzień 31 grudnia 2024r. – w tym najliczniejsze wsie to: Osina - 781 osób, Kościuszki – 368 osób, Węgorza – 303 osoby]. W latach 2002 – 2024 liczba mieszkańców wzrosła o 0,5 %, choć prognoza demograficzna na następne 40 lat, przeprowadzona przez GUS, wskazuje na spadek liczby mieszkańców gminy Osina aż o 31,5%. Niemniej jednak Gmina Osina od lat staje się „sypialnią” dla osób pracujących w gminach sąsiednich [Nowogard

i Goleniów], ale także Szczecin, poprzez znakomitą obsługę komunikacyjną drogą krajową S6]. Przez teren gminy przepływają rzeki: Gowienica, Rurzyca, Stepnica, Pilesza, Leśnica, Kanał Kościuszki, Leśnica 2, Trzechelska Struga.

Na terenie gminy występują zbiorniki wodne tj. jezioro Kościuszki (Olchowskie), niewielki zbiornik retencyjny na rzece Gowienicy oraz kilka obniżeń wypełnionych wodą oraz sztucznie powstały zbiornik w rejonie wsi Węgorza.

3.2. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU [art. 13b pkt 4]

INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

Infrastruktura społeczna jest elementem posiadającym duże znaczenie dla jakości życia mieszkańców gminy, stanowi kluczowy element prowadzonej polityki gminy, ponieważ odpowiada za zaspokajanie podstawowych potrzeb mieszkańców w zakresie edukacji, zdrowia, kultury, sportu oraz innych usług publicznych. Zapewnienie dostępu do niej jest jednym z najważniejszych zadań jednostek samorządu terytorialnego.

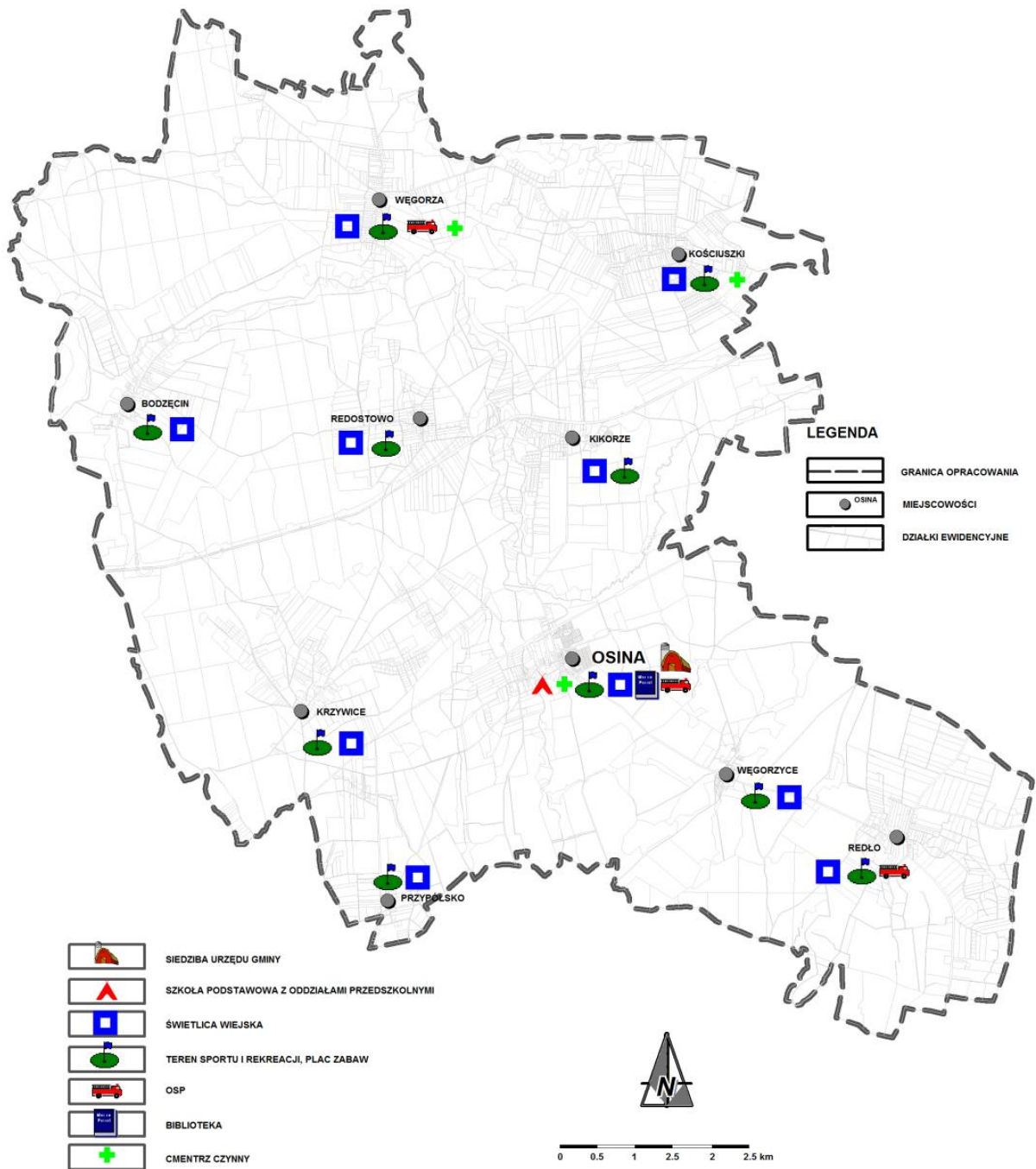
Na terenie gminy Osina znajduje się:

- szkoła podstawowa z trzema oddziałami przedszkolnymi
- zakład opieki zdrowotnej [niepubliczny] oraz punkt apteczny – w Osinie
- Gminna Biblioteka Publiczna w Osinie
- świetlice wiejskie, place zabaw znajdują się w każdym sołectwie
- 3 Ochotnicze Straże Pożarne: w Osinie, w Węgorzy i Redle
- 7 stowarzyszeń, 2 koła gospodyń wiejskich i ośrodek jeździecki.

Pomoc w zakresie problemów społecznych zapewnia Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Osinie.

Na terenie gminy Osina funkcjonują trzy cmentarze w: Osinie, Węgorzy oraz w Kościuszkach, dla których obowiązują strefy sanitarne zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie. W miejscowościach Bodzęcin i Redło istnieją stare nieczynne cmentarze.

Ryc.2 Elementy infrastruktury społecznej gminy Osina [Źródło: opracowanie własne]



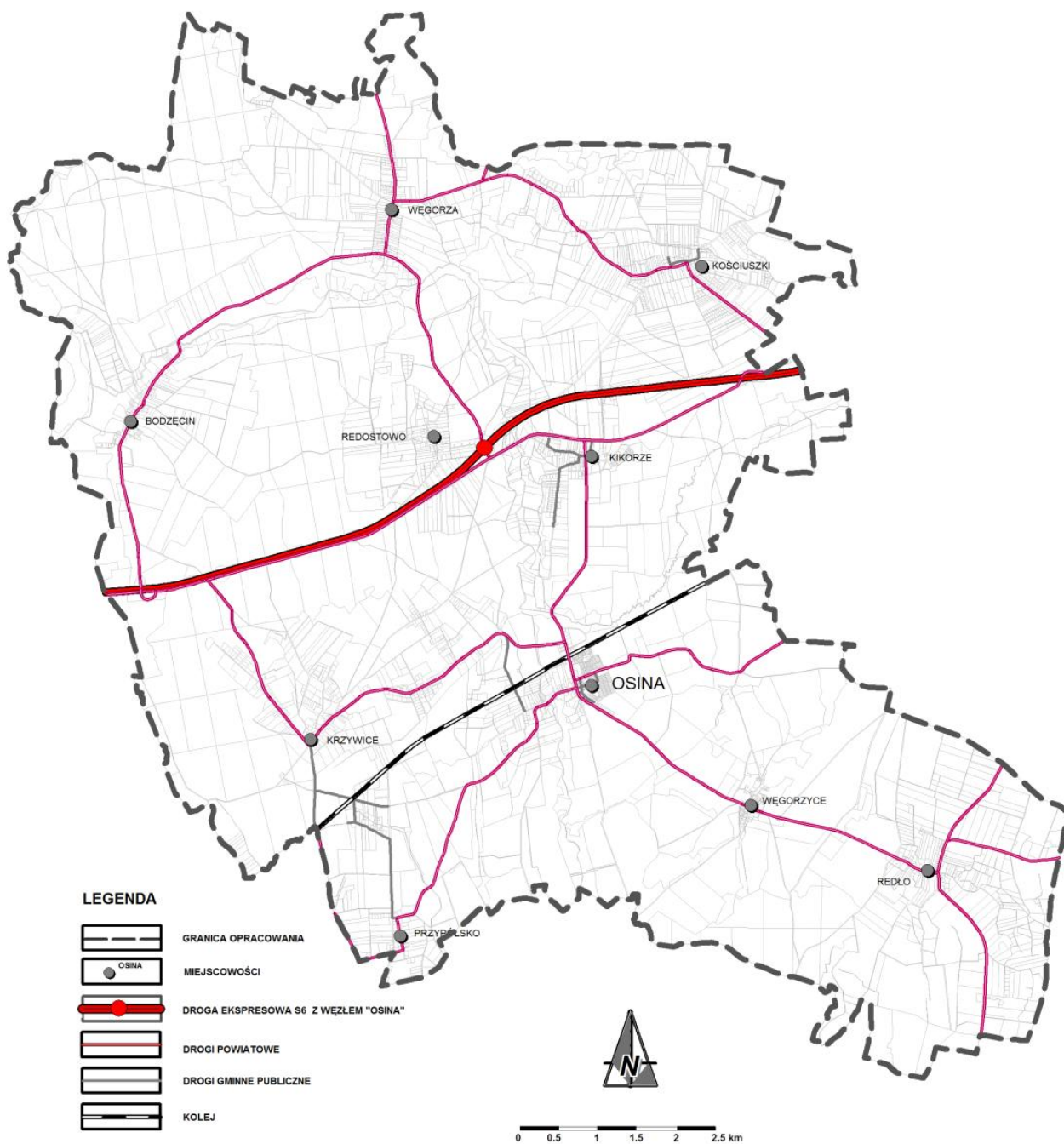
W planie ogólnym gminy uwzględniono lokalizację obiektów infrastruktury społecznej, takich jak: szkoła, obiekty sportowe, a także przestrzeni zielonych, zgodnie z art.13b pkt4 upiszp. W ich bezpośrednim otoczeniu przypisano strefy planistyczne wspierające rozwój funkcji publicznych i integracyjnych, w szczególności strefę usługową (SU), strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), strefę wielofunkcyjną z zabudową jednorodzinną (SJ), strefę wielofunkcyjną z zabudową wielorodzinną (SW) oraz strefę zieleni i rekreacji (SN).

Dzięki takim działaniom możliwe jest tworzenie spójnej, zrównoważonej przestrzeni, która wspiera rozwój społeczny i podnosi jakość życia mieszkańców.

INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA

Przez teren gminy Osina przebiega krajowa droga ekspresowa S6. Tereny przylegające do drogi ekspresowej S6 nie posiadają bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z tej drogi.

Ryc.3 Układ drogowy gminy Osina [Źródło: opracowanie własne]



Powiązanie drogi ekspresowej S6 poprzez węzeł „OSINA” w pobliżu miejscowości Redostowo z układem komunikacyjnym gminy Osina, na który składają się drogi powiatowe:

- 4142Z Redło – Jenikowo
- 4156Z S6 – Bodzęcin – Węgorza
- 4157Z DP 4193Z – Krzywice – Osina

- 4158Z Osina – Przypólsko – Burowo –Mosty
- 4159Z Czermnica – Węgorze –Kikorze
- 4161Z Kikorze – Osina –Redło –Jenikowo
- 4162Z Nowogard – Redło – Maszewo
- 4163Z Węgorza - Kościuszki
- 4164Z Strzelewo –Węgorza
- 4166Z Osina – Wyszomierz
- 4193Z Goleniów Lotnisko–Kikorze – Olchowo
- 4195Z Kikorze – Redostowo

oraz drogi gminne [drogi publiczne:233000Z÷233007Z i droga Krzywice-Przypólsko oraz drogi wewnętrzne].

Zgodnie ze stanem istniejącym w zakresie infrastruktury transportowej, tereny drogi krajowej S6 oraz tereny dróg powiatowych zostały uwzględnione w planie ogólnym jako strefy komunikacyjne SK. Ponadto, w każdej z wyznaczonych stref planistycznych, możliwe są inwestycje oraz funkcjonowanie dróg i innych terenów komunikacyjnych, co sprzyja elastyczności w planowaniu przestrzennym oraz umożliwia dostosowanie infrastruktury do zmieniających się potrzeb mieszkańców i użytkowników gminy. Dalsze uszczegółowienie infrastruktury transportowej w gminie będzie prowadzone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przez teren gminy przebiega linia kolejowa nr 402 Koszalin-Goleniów, odcinek Mosty-Trzebiatów, w ramach której znajduje się przystanek osobowy „Osina”.

W planie ogólnym na przebiegu tej linii wyznaczona jest strefa komunikacyjna 14SK.

Powstały system komunikacji jest szkieletem dla rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy, determinując z jednej strony jego rozwój jak i wprowadzając ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Wszystkie miejscowości na terenie gminy są zwodociagowane, jednak w miejscach położonych poza zasięgiem sieci wodociągowej, część mieszkańców korzysta z prywatnych studni.

Gmina Osina na swoim terenie posiada 6 ujęć wód podziemnych w miejscowości: Bodzęcin, Kikorze, Osina, Redło, Węgorza i Węgorzyce. Mieszkańcy wsi Kościuszki zaopatrywani są w wodę z wodociągu w Olchowie [gm. Nowogard].

Na terenie gminy działa oczyszczalnia ścieków w Osinie [strefa infrastrukturalna 7SI].Miejscowości objęte siecią kanalizacji sanitarnej to: Osina, Kikorze, Kościuszki, Redostowo

i Węgorza. Tam, gdzie sieć ta nie istnieje odprowadzenie ścieków odbywa się do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

Strefy infrastrukturalne (SI) zostały wyznaczone w celu zapewnienia odpowiednich warunków dla funkcjonowania obiektów infrastruktury technicznej, w tym ujęć wód podziemnych, oczyszczalni ścieków oraz innych obiektów powierzchniowych, które pełnią kluczową rolę w zapewnieniu podstawowych usług.

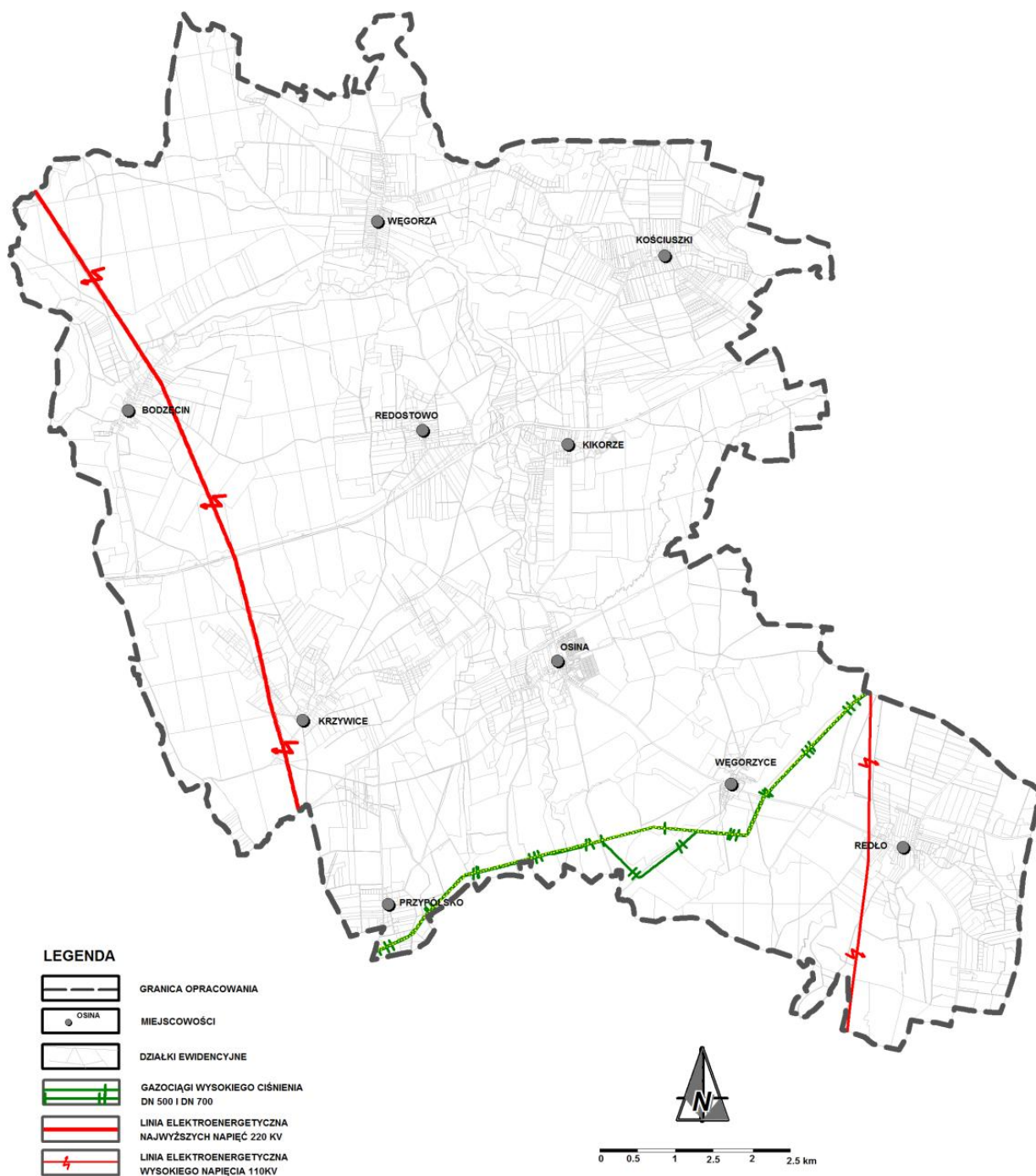
Na terenie gminy nie funkcjonuje obecnie żadne składowisko odpadów. Na podstawie umowy na odbiór i zagospodarowanie odpadów do Regionalnego Zakładu Gospodarki Odpadami w Ślajsinie [gm.Nowogard] poprzez Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o. o. w Goleniowie, które jest odpowiedzialne za odbiór odpadów. Tam też znajduje się PSZOK dostępny dla

mieszkańców gminy Osina. Na terenie gminy funkcjonuje również odbiór odpadów wielkogabarytowych i elektrośmieci w postaci obwoźnego MPSZOK-u.

Na obszarze Gminy nie funkcjonuje sieć ciepłownicza, dominuje system lokalnych kotłowni i indywidualnych źródeł ciepła.

Mieszkańcy gminy Osina zaopatrywani są w energię elektryczną poprzez linie średniego napięcia 15kV oraz linie niskiego napięcia 0,4 kV.

Ryc.4 Elementy infrastruktury przesyłowej [Źródło: opracowanie własne]



Przez teren gminy przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne najwyższych napięć:

- 1) jednotorowa linia elektroenergetyczna 110kV relacji GPZ Maszewo-GPZ Nowogard wraz z pasem technologicznym o szerokości 22m [po 11m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym]
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna 220kV relacji Morzyczyn-Reclaw wraz z pasem technologicznym o szerokości 50m [po 25m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym].

W związku z ograniczeniami jakie wynikają z lokalizacji linii elektroenergetycznych najwyższych napięć, w planie ogólnym wyznaczono na ich przebiegu strefy planistyczne: strefy otwarte 1SO, 2SO, 3SO, 4SO, 24SO, 26SO, strefę produkcji rolniczej 2SR oraz strefy komunikacyjne: 1SK, 2SK i 4SK, na których w pasach technologicznym tych linii nie będą realizowane budynki mieszkalne, budynki zamieszkania zbiorowego i budynki użyteczności publicznej. Natomiast linia elektroenergetyczna wysokich napięć przebiega przez strefy otwarte: 31SO, 40SO, 41SO, strefy produkcji rolniczej: 38SR i 39SR oraz strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną 104SJ.

Na terenie gminy Osina nie znajdują się tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych. W obrębie geodezyjnym Osina usytuowana jest wolno stojąca instalacja fotowoltaiczna [strefa otwarta 43SO].

Plan ogólny nie wskazuje terenów pod lokalizację elektrowni wiatrowych, jednak dopuszcza rozwój instalacji OZE, w tym lokalizacji biogazowi [strefa produkcji rolniczej 20SR] oraz lokalizację elektrowni słonecznych [strefy otwarte: 8SO, 14SO, 32SO, 33SO, 36SO, 37SO, 39SO, 41SO, 42SO, 43SO oraz strefa produkcji rolniczej 20SR].

Na terenie gminy występuje również dystrybucyjna sieć gazowa średniego ciśnienia.

Przez gminę Osina przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia, będąca pod zarządem Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A., Oddział w Poznaniu. Do infrastruktury przesyłowej wysokiego ciśnienia należy:

- 1) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Goleniów-Nowogard - rok budowy 2002, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5MPa), dla którego strefa kontrolowana zmniejszona o max. zasięgu 32,5m [po 16,25m na stronę od osi gazociągu]
- 2) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 700 relacji Goleniów-Płoty - rok budowy 2021, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6MPa), dla którego strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu wynosi 12m [po 1m na stronę od osi gazociągu].

Powyższe gazociągi przebiegają przez strefy otwarte: 31SO, 40SO, strefy produkcji rolniczej: 34SR oraz strefę zieleni i rekreacji 24SN.

Strefy infrastrukturalne zostały zaprojektowane w taki sposób, aby uwzględnić istniejącą infrastrukturę, umożliwić jej dalszy rozwój, jednocześnie zapewniając możliwość dostosowania aktów planowania przestrzennego do przyszłych potrzeb.

W każdej z wyznaczonych stref planistycznych możliwe jest realizowanie sieci infrastrukturalnych, takich jak sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektryczne, telekomunikacyjne czy ciepłownicze i inne wraz z niezbędnymi urządzeniami. Takie podejście zapewnia elastyczność w procesie rozwoju gminy, umożliwiając równoczesne planowanie obiektów infrastrukturalnych oraz sieci technicznych w sposób zgodny z długofalową wizją rozwoju przestrzennego i potrzebami mieszkańców.

3.3. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONAD LOKALNEGO

[art. 13b pkt 1]

Strategia rozwoju gminy jest dokumentem planowania strategicznego. To podstawowy dokument samorządu lokalnego, który diagnozuje potrzeby i możliwości rozwojowe oraz wyznacza kierunki polityki gminy, w tym polityki przestrzennej.

Strategia Rozwoju Gminy Osina 2015-2023, która została sporządzona w grudniu 2015 r., określa strategiczne cele rozwoju gminy i przyjmuje takie cele i kierunki działania, które są niezbędne dla realizacji przyjętych zamierzeń rozwojowych gminy. Głównym celem wyznaczonym w strategii jest wzrost aktywności gospodarczej gminy dla podniesienia standardu życia mieszkańców, w tym między innymi:

- poprawa obsługi mieszkańców w zakresie edukacji, ochrony zdrowia i pomocy społecznej
- poprawa warunków komunikacyjnych [poprawa infrastruktury dróg poprzez ich przebudowę, budowę ścieżek rowerowych]
- rozbudowa i modernizacja infrastruktury technicznej w celu zaspokojenia podstawowych potrzeb ludności
- tworzenie warunków pod rozwój budownictwa
- promocja gospodarcza gminy
- zagospodarowanie nabrzeża jeziora na cele turystyczne-rekreacyjne oraz edukacyjno-kulturalne

W wyniku reformy planowania przestrzennego, która weszła w życie 24 września 2023 r., wprowadzono wymóg opracowania przez wszystkie gminy nowej strategii rozwoju, która zawierać będzie między innymi elementy do tej pory zamieszczane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie – zgodnie z art.51.Ustawy Zmieniającej:

„Ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej Ustawy.” [tj. od 24.09.2023r.]

Jednakże obowiązująca Strategia Gminy Osina nie spełnia wymagań, które obowiązują po wprowadzeniu reformy planowania przestrzennego.

3.4. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA [art. 13b pkt 2]

Obowiązujący Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego [PZPWZ] został przyjęty uchwałą Nr XVII/214/20 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 24 czerwca 2020 r. [Dz. Urz. Woj. Zach. z 27.07.2020 r. poz. 3564]. W planie określono wizję zagospodarowania przestrzennego województwa, politykę przestrzenną, a także system jego realizacji.

Cele i kierunki kształtowania rozwoju przestrzennego określone w PZPWZ, dotyczące gminy Osina, dotyczą między innymi:

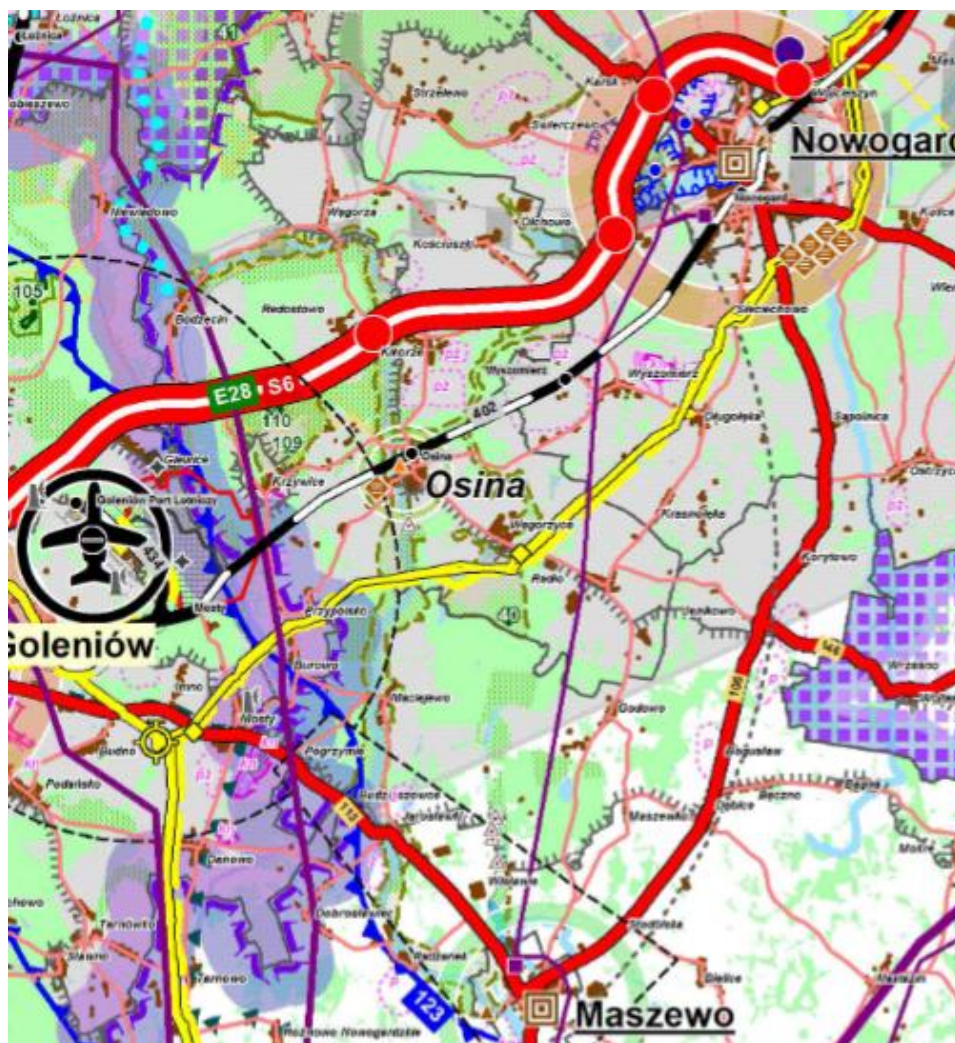
- zachowania bioróżnorodności i rozwój systemu obszarów chronionych oraz jego integracja z systemami poza regionalnymi
- rozwoju i zapewnienia bezpiecznego funkcjonowania transportu lotniczego
- zwiększenia retencji jeziornej i korytowej – jezioro Kościuszki
- rzeka Gowienica predysponowana do rozwoju szlaków kajakowych.

Inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym jest modernizacja i elektryfikacja linii kolejowej nr 402 [Goleniów-Koszalin].

W zakresie tworzenia warunków sprzyjających funkcjonowaniu korytarzy ekologicznych, ze względu na zbyt ogólny cel, można uznać, że tereny objęte strefą planistyczną SO stanowi możliwość zapewnienia migracji zwierząt, co będzie uwzględniane przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ponieważ profilem podstawowym w tej strefie są: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej.

Odnosząc się do wskazanych w PZPWZ celów i kierunków kształtowania rozwoju przestrzennego dla gminy Osina, należy zaznaczyć, że nie wszystkie przestrzenne ustalenia PZPWZ można zastosować w ustaleniach planu ogólnego gminy, ze względu na zawartość planu ogólnego i ogólność jego ustaleń – stref planistycznych.

Ryc.5 Fragment PZPWZ obejmujący gminę Osina [Źródło: opracowanie własne]



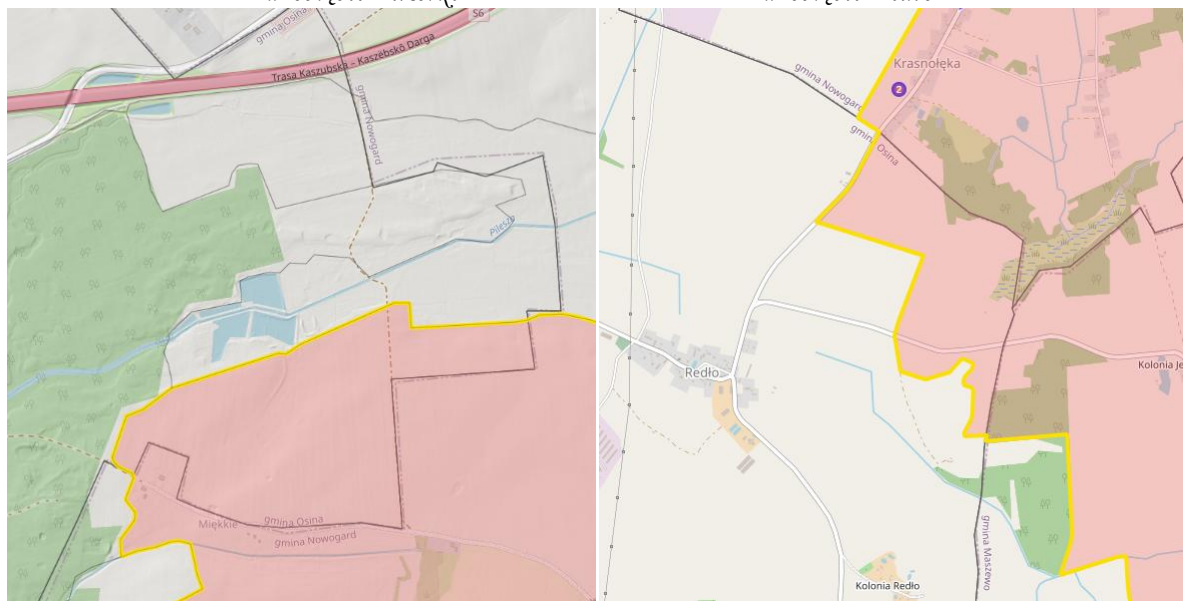
3.5. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZYPRIORYTETOWE [art. 13b pkt 4]

Audyt krajobrazowy to opracowanie sporządzone dla każdego województwa, identyfikujące, charakteryzujące i waloryzujące oraz wskazujące sposoby kształtowania i ochrony krajobrazu (w tym kulturowego) przynajmniej raz na 20 lat. W ramach audytu powinny też zostać wyznaczone tzw. krajobrazy priorytetowe.

W odniesieniu do krajobrazów priorytetowych, o których mowa w art. 13b pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego sporządził Audyt krajobrazowy województwa zachodniopomorskiego, który przyjęty został uchwałą nr XIII/187/25 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 19 grudnia 2025 roku w sprawie Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego.

Zgodnie audytem krajobrazowym województwa zachodniopomorskiego, część gruntów rolnych, położonych w obrębie Kikorze i Redło objęta jest krajobrazem priorytetowym „Krajobraz wiejski na południe od Nowogardu”. Na obszarach tych nie występują obszary objęte ochroną prawną.

Ryc.6 Fragmenty projektu audytu krajobrazowego, obejmującego część terenu gminy Osina w obrębie Kikorze w obrębie Redło



Obszary te stanowią grunty role [część stref otwartych: 20SO, 34SO i 35SO] oraz istniejący teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną 124SJ]. Na obszarze tym plan ogólny nie wskazuje nowych funkcji zagospodarowania.

3.6. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE [art. 13b pkt 6]

Na potrzeby planu ogólnego gminy Osina zostało wykonane opracowanie ekofizjograficzne, o którym mowa w art.72 ust.4 i 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ww. ustawy.

W opracowaniu wskazane zostały elementy wynikające z uwarunkowań ekofizjograficznych, które należy uwzględnić w trakcie podejmowania działań na terenie gminy:

- chronić tereny najwyższej przydatności rolniczej przed nierolniczym użytkowaniem,
- pod zabudowę przeznaczać tereny o niskiej przydatności rolniczej - na terenach z korzystnymi warunkami geologiczno-gruntowo-wodnymi, topoklimatycznymi i bioklimatycznymi dopuszcza się lokalizowanie obiektów mieszkaniowych i usługowych, w tym:
 - obiektów związanych z prowadzeniem działalności wytwórczej,
 - obiektów związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej i ciepła, uzdatnianiem wody, wytwarzaniem i przechowywaniem gazu,
 - obiektów baz specjalistycznych maszyn i urządzeń, między innymi baz sprzętu budowlanego, maszyn i urządzeń budowlanych,
 - obiektów składów i magazynów ogólnego przeznaczenia i wyspecjalizowane, składów i magazynów obsługujących usługi sprzedaży poza siecią sklepową, między innymi magazyny domów wysyłkowych, sklepów internetowych,
- utrzymywać i wprowadzać zieleni towarzyszącą w zabudowie mieszkalnej
- objąć ochroną wszystkie obiekty zabytkowe, oraz utrzymać ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
- nie dopuszczać do lokalizowania obiektów dysharmonijnych wysokościowych lub wielkokubaturowych, w szczególności ochrona panoram i osi widokowych
- wprowadzić różne formy zieleni izolacyjnej bądź ekrany akustyczne, wzdłuż głównych dróg
- zalesiać grunty mało przydatne rolnictwu (gleby o niskich klasach bonitacyjnych), zwłaszcza te sąsiadujące z lasem, dostosowując nasadzenia do typu siedlisk naturalnych
- zachować wszelkie nieużytki naturogeniczne (oczka wodne, tereny podmokłe, bagienne, torfowiska, zarośla i zadrzewienia śródpolne), ze względu na ich ważną rolę biocenotyczną i walory krajobrazowe,
- zachować na obszarze gminy wszelkie naturalne zbiorniki wodne śródpolne i we wsiach, ze względu na ich ważną rolę w funkcjonowaniu ekosystemów polnych oraz walory krajobrazowe
- wprowadzać zalesianie terenów granicznych między obszarami o różnym typie użytkowania
- zabudowę należy kształtować uwzględniając wymóg maksymalnego zachowania istniejącej zieleni wysokiej oraz wprowadzania nasadzeń zieleni izolacyjnej.

Nie wszystkie przestrzenne zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego można zastosować w ustaleniach planu ogólnego gminy, ze względu na specyfikę planu ogólnego i ogólność jego ustaleń – stref planistycznych.

Jednakże niektóre zalecenia związane z zagospodarowaniem terenów, zostały uwzględnione przy sporządzaniu planu ogólnego, co pozwoliło na skuteczne dostosowanie ustaleń planistycznych do uwarunkowań środowiska przyrodniczego. Ma to swoje odzwierciedlenie w wyznaczonych strefach otwartych, które chronią tereny przed urbanizacją.

3.7.UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ZNAJDUJĄCE SIĘ NA OBSZARZE GMINY[art. 13b pkt 3]

FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

[art. 13b pkt 3 lit.a]

Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, formami ochrony przyrody są: parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

Na terenie Gminy Osina występują następujące formy ochrony przyrody:

SPECJALNY OBSZAR OCHRONY SIEDLISK OBSZAR NATURA 2000„OSTOJA GOLENIOWSKA” PLH320013

Na części terenu gminy Osina [na obszarze o powierzchni około 1500ha – około 15% obszaru gminy] występuje obszar Natura 2000 „Ostoja Goleniowska”, który w całości znajduje się na terenie Puszczy Goleniowskiej, a swoimi granicami obejmuje fragmenty dolin rzek Gowienica, Stepnica, Wolczenica oraz Trzechelska Struga, ich starorzecza oraz sąsiadujące z nimi torfowiska. Ponadto w rejonie tym licznie występują śródleśne jeziora dystroficzne oraz eutroficzne. Lasy Ostoi Goleniowskiej to głównie bory i lasy bagienne, warto również zwrócić uwagę, że na terenie ostoi występuje coraz liczniejsza populacja Cisa, który wraca na te tereny, po prawie całkowitym wytrzebieniu w przeszłości. Całości tego pięknego i zróżnicowanego krajobrazu dopełniają śródleśne łąki. Wszystkie te fragmenty ostoi połączone są ze sobą naturalnymi korytarzami ekologicznymi. Obszar ten wyznaczony został Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 30 marca 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 724), w celu trwałej ochrony siedlisk przyrodniczych, populacji zagrożonych wyginięciem gatunków roślin lub odtworzenia właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych lub właściwego stanu ochrony gatunków w stosunku do przedmiotów ochrony.

UŻYTEK EKOLOGICZNY „BOBROWE GOWIENISKO”

Użytek obejmuje obszar 5,59 ha, położony w obrębie Krzywice [na obszarze Natura 2000 „Ostoja Goleniowska”]. Stanowi ostoję oraz miejsca przebywania zwierząt związanych ze środowiskiem wodnym i śródleśnym, w tym bobra europejskiego oraz ekosystemy – płatów nieużytkowanej roślinności, kęp drzew i krzewów, mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej.

Celem ustanowienia użytku jest ochrona ekosystemu wodno- błotnego, będącego miejscem występowania chronionych gatunków fauny. Obszar ten ustanowiony został uchwałą Uchwała Nr III/26/2019 Rady Gminy Osina z dnia 19 marca 2019 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego „Bobrowe Gowienisko”

Użytek ten znajduje się w strefie otwartej 29SO, w której zakaz zabudowy przyczyni się do ochrony tego obszaru.

REZERWAT „WRZOSIEC”

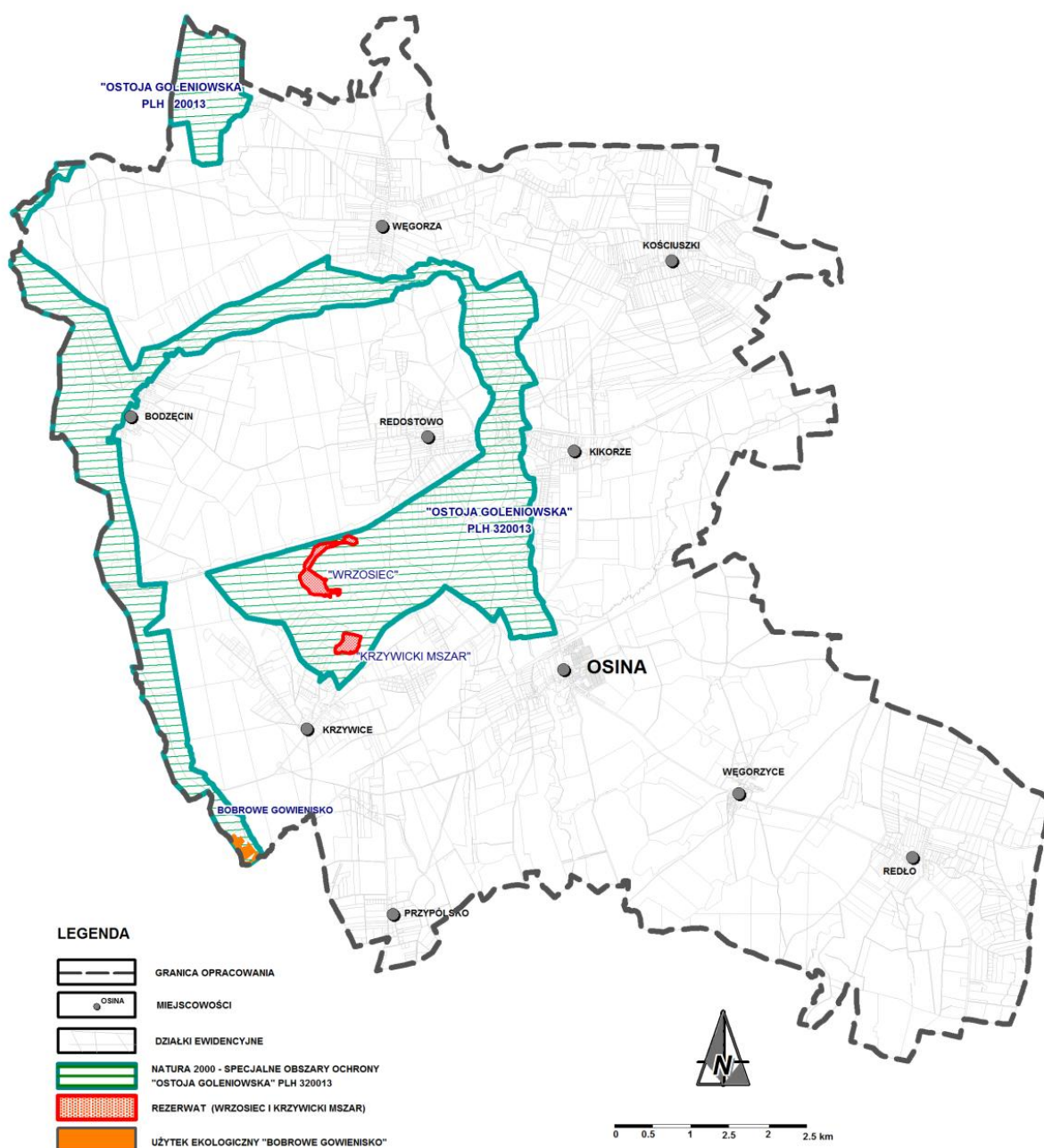
Rezerwat obejmuje obszar 14,27 ha, położony w obrębie Krzywice, w obszarze Natura

2000 „Ostoja Goleniowska”. Celem ochrony przyrody rezerwatu jest zachowanie mszaru wrzoścowego ze śródtorfowiskowym jeziorem oraz unikalnych zbiorowisk roślinnych reprezentujących różne siedliska podlegające prawnej ochronie, a także gatunki roślin chronionych, rzadkich i zagrożonych.

Wyznaczony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 7 listopada 2017 r. w sprawie rezerwatu przyrody Wrzosiec.

Użytek ten znajduje się w strefie otwartej 28SO, w której poprzez zakaz zabudowy przyczyni się do ochrony tego obszaru.

Ryc.7 Formy ochrony przyrody [Źródło: opracowanie własne]



REZERWAT „KRZYWICKI MSZAR”

Rezerwat obejmuje obszar 5,95 ha, położony w obrębie Krzywice, w obszarze Natura 2000 „Ostoja Goleniowska”. Celem ochrony w rezerwacie jest zachowanie torfowiska wysokiego oraz unikalnych zbiorowisk roślinnych reprezentujących różne siedliska podlegające prawnej ochronie, a także gatunki roślin chronionych, rzadkich i zagrożonych.

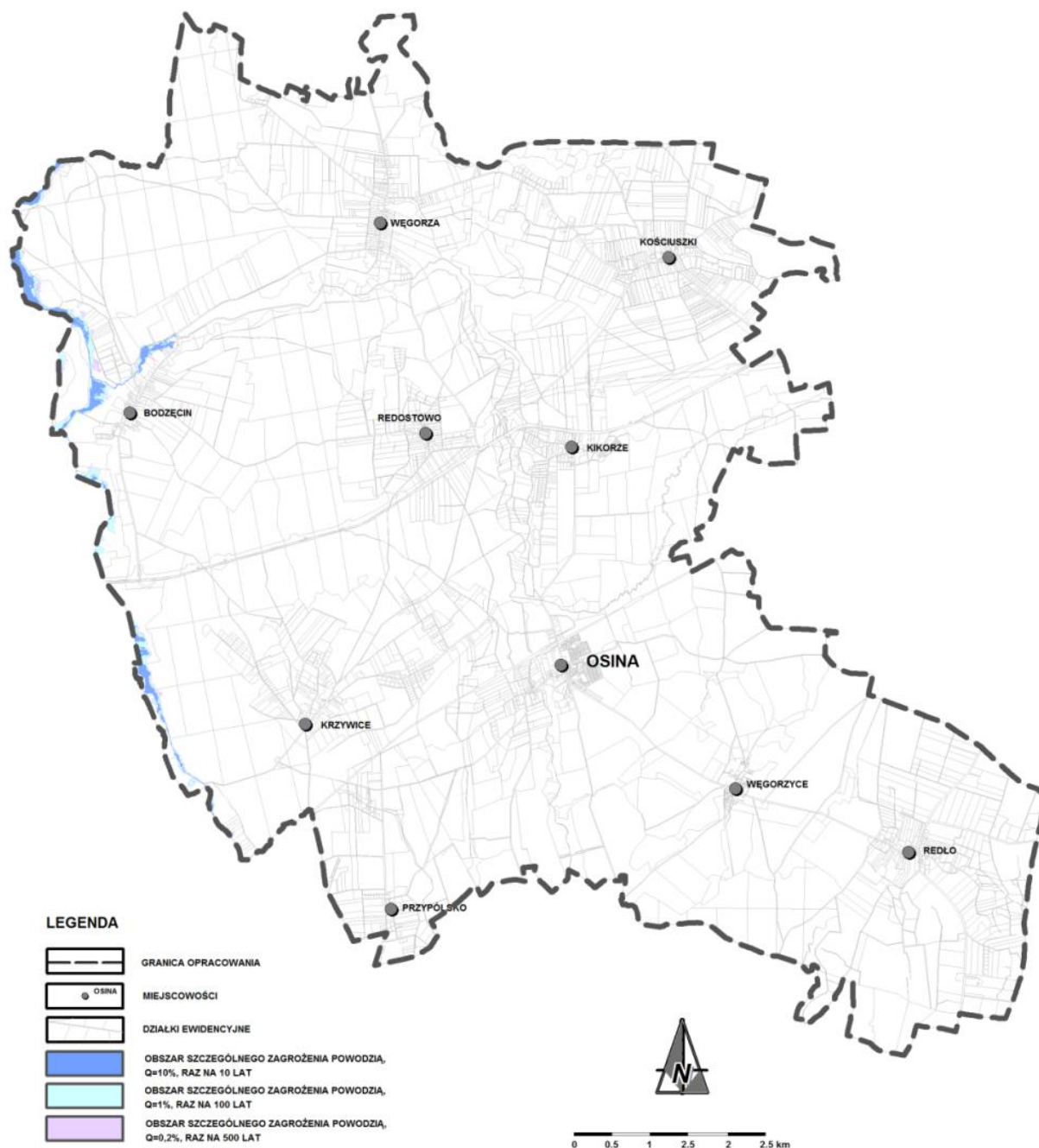
Wyznaczony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 7 listopada 2017 r. w sprawie rezerwatu przyrody Krzywicki Mszar.

Użytek ten znajduje się w strefie otwartej 27SO, w której poprzez zakaz zabudowy przyczyni się do ochrony tego obszaru.

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU [art. 13b pkt 3 lit.b]

Według Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne art. 16 pkt 43 powodzią nazywamy czasowe pokrycie przez wodę terenu, który w normalnych warunkach nie jest pokryty wodą, w szczególności wywołane przez wezbranie wody w ciekach naturalnych, zbiornikach wodnych, kanałach oraz od strony morza.

Ryc.8obszary szczególnego zagrożenia powodzią na obszarze gminy Osina [Źródło: opracowanie własne]



Obszary szczególnego zagrożenia powodzią dzielimy na:

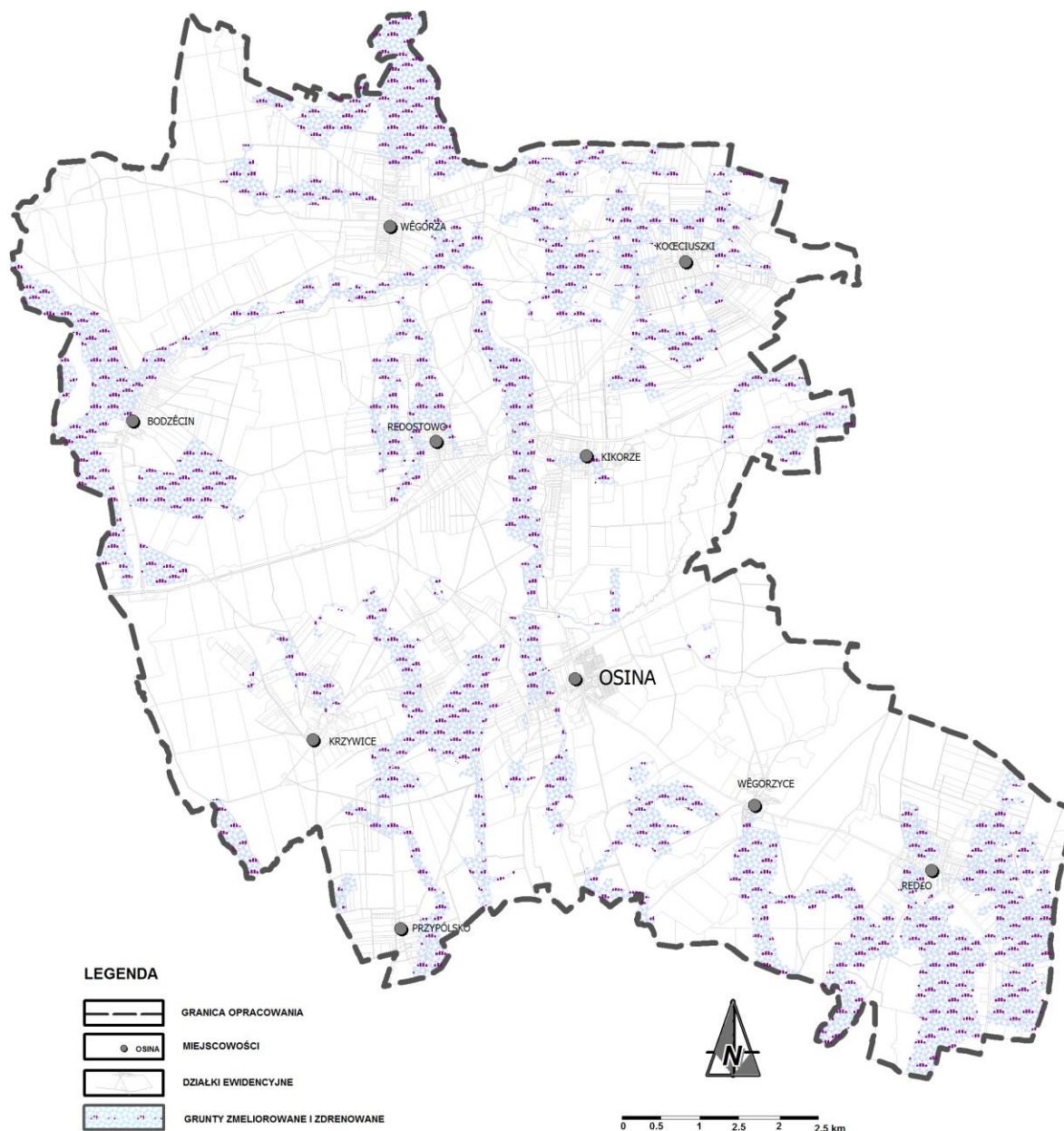
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% - powódź na tych obszarach występuje raz na 100 lat
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% - powódź na tych obszarach występuje raz na 10 lat
- obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska stanowiące działki ewidencyjne

Na obszarze gminy Osina wzdłuż zachodniej granicy gminy [wzdłuż rzeki Gowienicy i rzeki Stepnicy w rejonie miejscowości Bodzęcin] występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo powodzi wynosi 10% (raz na 10 lat) oraz 1% (raz

na 100 lat).

W planie ogólnym gminy Osina obszary te znajdują się w strefach otwartych: 1SO, 3SO oraz 29SO.

Ryc.9 Grunty zmeliorowane [Źródło: opracowanie własne]



OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH[art. 13b pkt 3 lit.c]

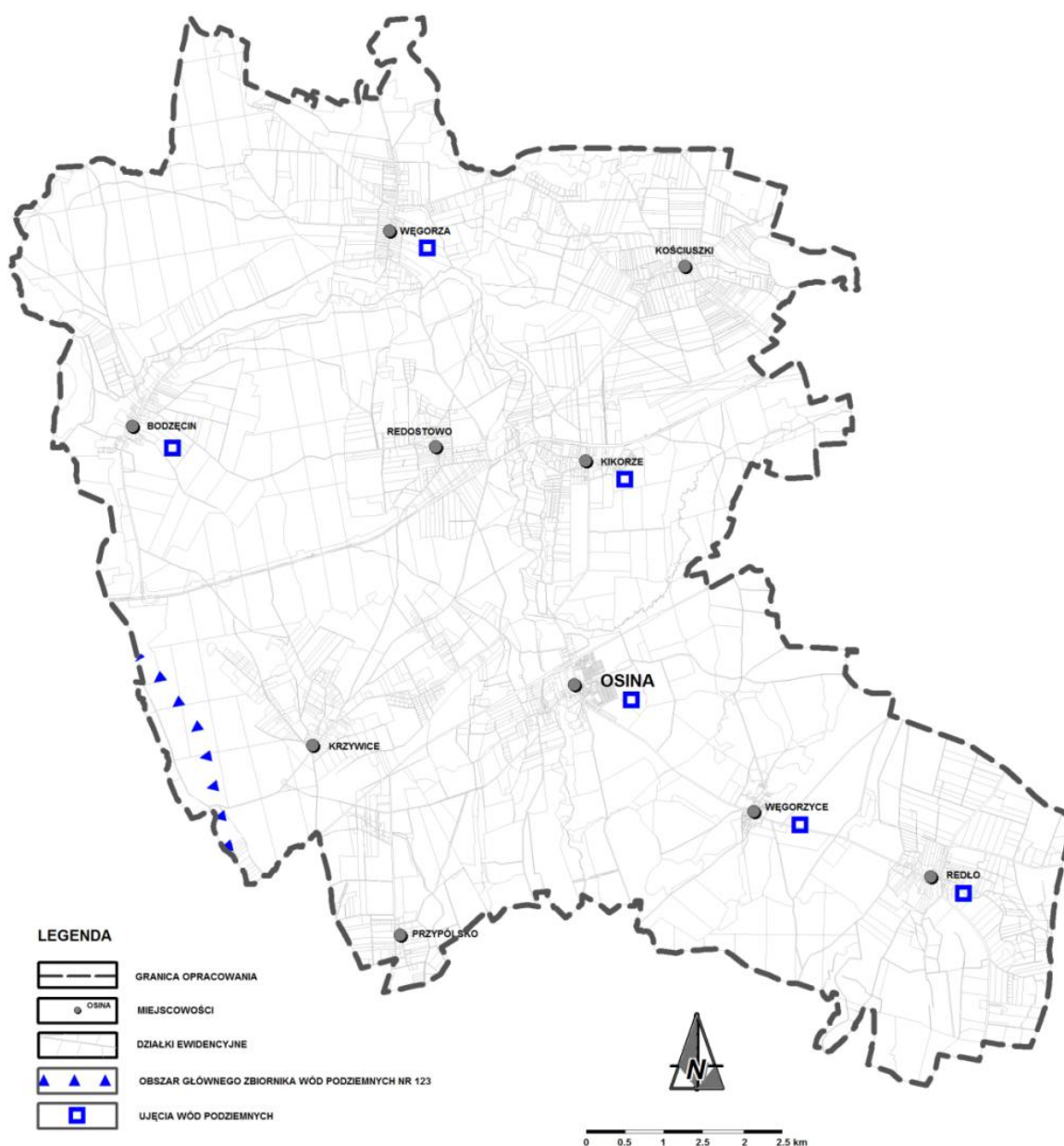
Melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu poprawy zdolności produkcyjnej gruntów rolnych.

Zgodnie z danymi otrzymanymi z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie, na terenie gminy Osina znajdują się grunty zmeliorowane.

Na obszarze gminy Osina dominującą formą krajobrazu są tereny upraw rolniczych. Sieć rowów melioracyjnych występuje w rejonie miejscowości Kościuszki, Węgorza, Bodzęcin,

Redostowo Krzywice, Węgorzyce i Redło.

Ryc.10 Główne ujęcia wód podziemnych [Źródło: opracowanie własne]



TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY[art. 13b pkt 3 lit.d]

Ruchy masowe to przemieszczanie się mas skalnych w postaci pokrywy zwietrzelinowej wzdłuż stoków, wywołane przez oddziałującą na nie siłę ciężkości.

Zgodnie z bazą Systemu Osłony Przeciw osuwiskowej na obszarze gminy Osina nie zidentyfikowano obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych.

STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY[art. 13b pkt 3 lit.e]

Strefa ochronna ujęć wody polegana o graniczeniu użytkowania gruntów oraz korzystania z wody. Wyróżnia się strefy ochrony bezpośredniej oraz pośredniej.

Zgodnie z danymi otrzymanymi od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie, na terenie gminy Osina znajduje się 6 głównych ujęć wody. Ujęcia te posiadają ustanowione strefy ochronne.

Niewielka zachodnia część gminy Osina położona jest w strefie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 123 Zbiornik Międzymorenowy Stargard-Goleniów [*w obrębie stref otwartych: 26SO i 29SO*].

OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH [art. 13b pkt 3 lit.f]

Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych ustanawia się w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją.

Na terenie Gminy Osina nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI [art. 13b pkt 3 lit.g]

Na terenie gminy Osina ustalone są: obszar górniczy o powierzchni 9,2328 ha oraz teren górniczy o powierzchni 9,2328 ha dla złoża „Krzywice”.

W planie ogólnym wyznaczono strefę górnictwa 1SG.

UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI [art. 13b pkt 3 lit.h]

W gminie Osina udokumentowane są dwa złoża kruszywa naturalnego: „Krzywice” i „Przypólsko”. Są to złoża piaszczyste.

Złoże „**Krzywice**” o nr 8976 położone jest na południe od miejscowości Krzywice. Eksploatowane jest na podstawie koncesji OSR-GGW-7415/24/2001), z terminem ważności do 30 września 2027 r.

Natomiast złożo „Przypólsko” jest złożem niezagospodarowanym.

Tabela 1. Udokumentowane złoża surowców na terenie gminy Osina

L.p.	Nazwa złoża	Nr złoża	Kopalina główna	Powierzchnia [ha]	Stan zagospodarowania złoża
1.	Krzywice	KN 8976	Piasek	8,39	zagospodarowane
2.	Przypólsko	KN 18099	Piasek	7,0	niezagospodarowane

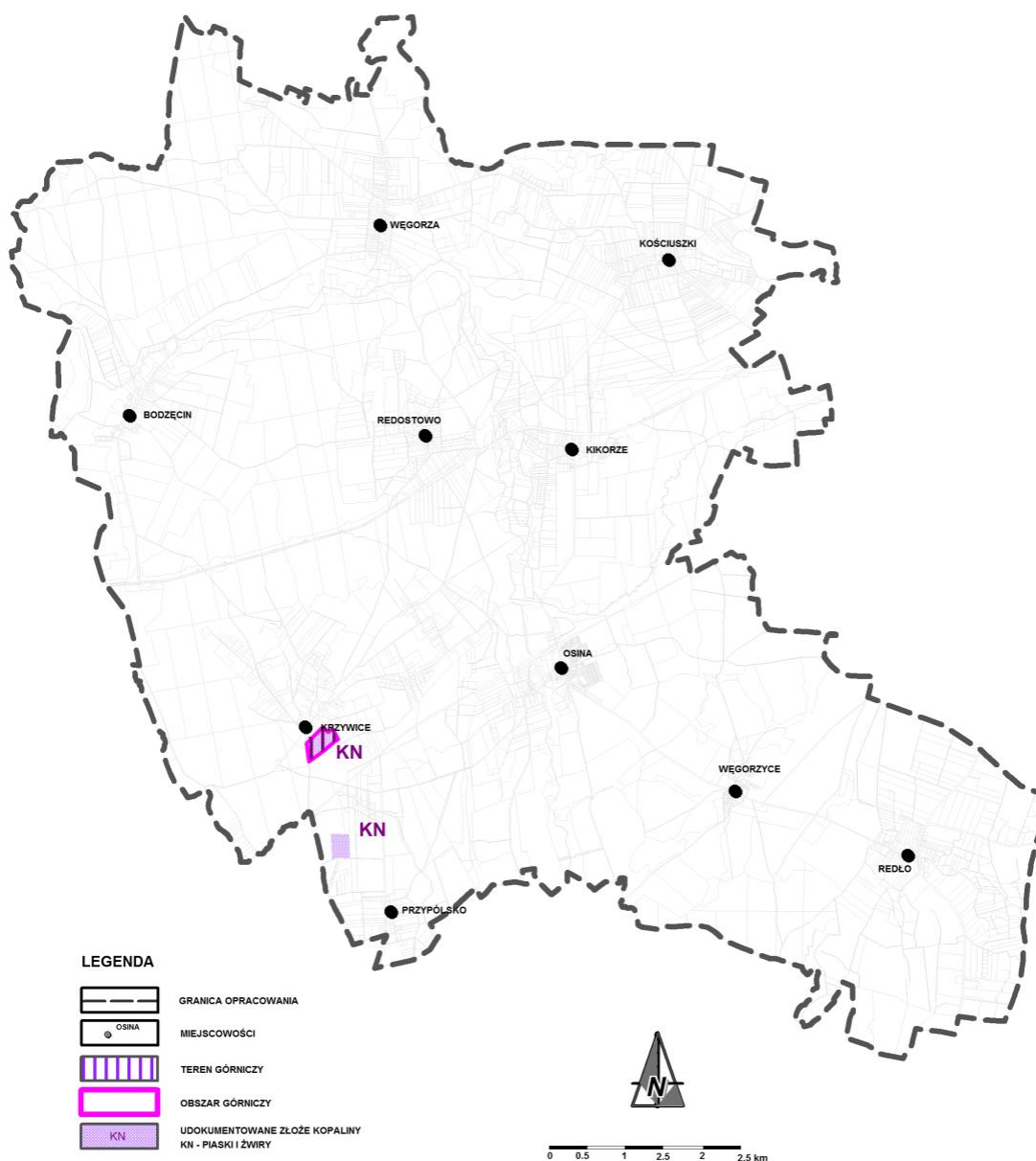
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych <http://geoportal.pgi.gov.pl>

W planie ogólnym dla złoża „Krzywice” wyznaczono strefę górnictwa 1SG, natomiast złożo „Przypólsko

zamarte jest w strefie otwartej 44SO.

Na terenie gminy Osina nie występują udokumentowane kompleksy składowania dwutlenku węgla oraz podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji, dlatego też pominięto ten aspekt w procesie tworzenia planu ogólnego.

Ryc. 11 Rejony lokalizacji złóż kopalin [Źródło: opracowanie własne]



OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

[art. 13b pkt 3 lit.i]

Na terenie Gminy Osina nie występują uzdrowiska oraz ich obszary ochronne, w związku z czym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań w planie.

ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

[art. 13b pkt 3 lit.j]

Na terenie gminy Osina znajdują się obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Przy sporządzeniu planu ogólnego uwzględniono:

- 1) wpisane do rejestru zabytków zabytkowe obszary i obiekty zabytków nieruchomych:

Tabela 2. Zabytkowe obszary i obiekty zabytków nieruchomych wpisane do rejestru zabytków [Źródło: www.wkz.szczecin.pl]

Miejscowość	Obiekt	Numer rejestru	Data	Nr decyzji
Bodzęcin	park dworski	625	19.12.1956	Kl.V-0/196/56
Bodzęcin	kościół św. Mikołaja Bp	1223	16.12.1963	Kl.20/81/63
Kikorze	park dworski	624	06.12.1980	Kl.I.5340/64/80
Kościuszkki	kościół św. Stanisława Kostki (otoczenie)	345	26.03.2008	DZ-4200/73/O/07/2008
Osina	park dworski	945	12.12.1980	Kl.I.5340/69/80
Osina	kościół Niepokalanego Poczęcia NPM	1227	13.05.1981	Kl.I.5340/4/81
Osina	cmentarz polowy	1228	15.10.1990	Kl.3-5340/173/90
Redło	kościół NMP	1158	18.03.2013	DZ.5130.06.2013.AR
Redło	cmentarz przykościelny	1158	18.03.2013	DZ.5130.06.2013.AR
Redostowo	kościół NSPJ	1223	16.12.1963	Kl.20/83/63
Węgorza	kościół św. Jana Chrzciciela	1225	16.12.1963	Kl.20/84/63
Węgorzyce	kościół (ruina)	1148	27.09.1990	Kl.3-5340/160/90
Węgorzyce	cmentarz przykościelny	1148	27.09.1990	Kl.3-5340/160/90
Węgorzyce	park dworski	1288	08.12.1980	Kl.I.5340/65/80

- 2) ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków obszary i obiekty zabytków nieruchomych:

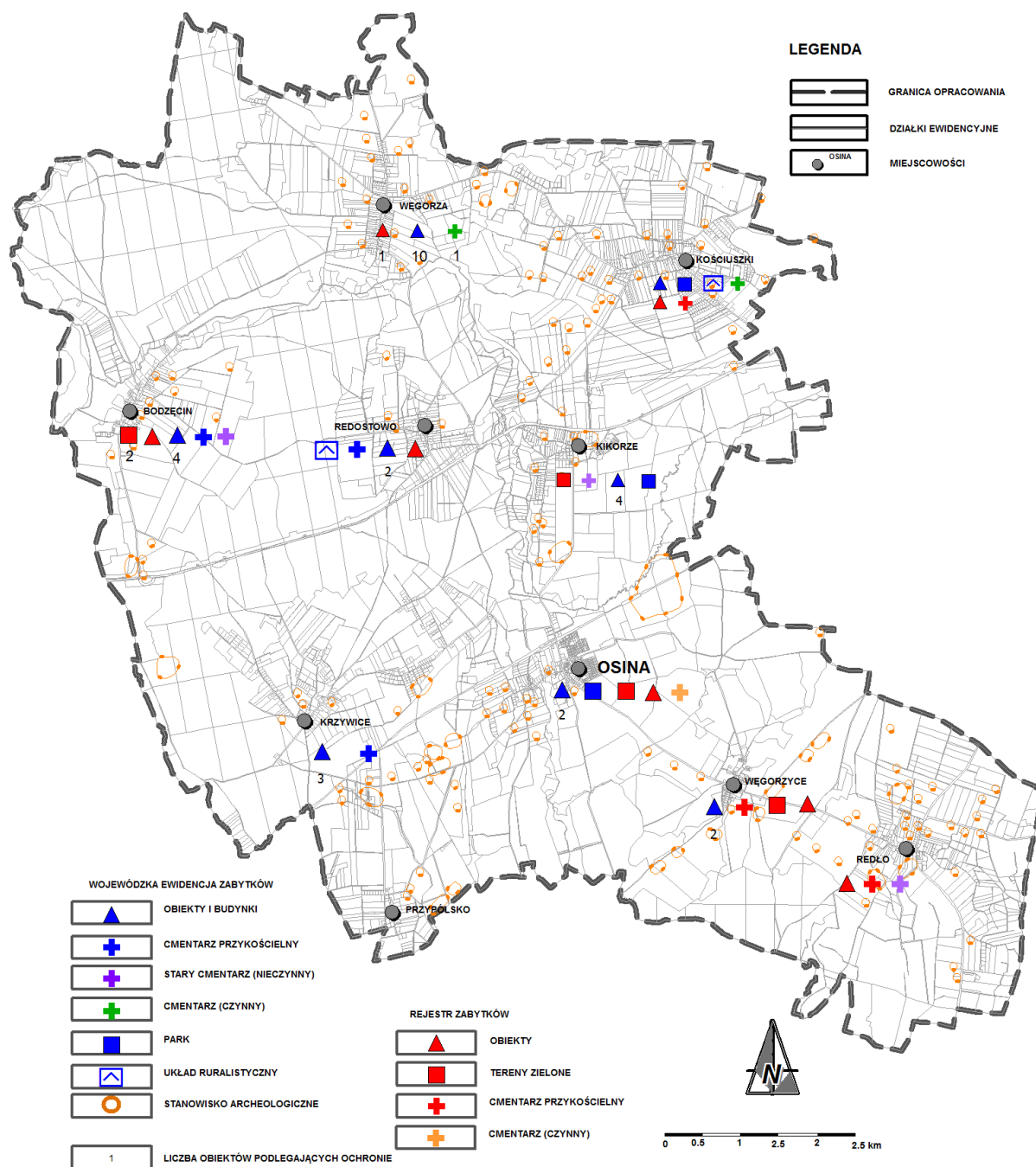
Tabela 3. Zabytkowe obszary i obiekty zabytków nieruchomych ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków

Miejscowość	Adres	Obiekt	Uwagi
Bodzęcin	Bodzęcin nr 3	chałupa	
Bodzęcin		piwnica (2) w zespole folwarcznym	
Bodzęcin		kuźnia (9) w zespole folwarcznym	
Bodzęcin		obora ze spichlerzem (14) w zespole folwarcznym	
Bodzęcin	Bodzęcin nr 5	chałupa	
Bodzęcin		cmentarz przykościelny	III
Bodzęcin		cmentarz	II
Bodzęcin		cmentarz	I
Bodzęcin		zespół folwarczny	
Bodzęcin		stodoła (22) w zespole folwarcznym	
Bodzęcin	cmentarz przykościelny	kaplica grobowa von Flemming	
Kikorze		zespół folwarczny	
Kikorze		budynek gospodarczy (15) w zespole folwarcznym	
Kikorze		cmentarz	
Kikorze		budynek gospodarczy (19) w zespole folwarcznym	
Kikorze		budynek mieszkalny (9) w zespole folwarcznym	
Kikorze		budynek gospodarczy (4)	

		w zespole folwarcznym	
Kościuszki		zamek	
Kościuszki		zespół folwarczny	
Kościuszki		cmentarz przykościelny	II
Kościuszki		cmentarz	I
Kościuszki		układ ruralistyczny	Karta włączona do WEZ w dn. 05.08.2024r., pismem znak DZ.E.5140.60.2.2024.IW
Krzywice	Krzywice nr 9	chalupa	
Krzywice	Dz. 78	cmentarz przykościelny	
Krzywice	Krzywice nr 35	chalupa	
Krzywice	Dz. 78	kościół NSPJ	
Osina		zespół folwarczny	
Osina		cmentarz	
Osina	Osina nr 7	budynek inwentarsko-składowy	
Osina		obora (14) w zespole folwarcznym	
Osina	Osina nr 24	budynek inwentarsko-składowy	
Osina		kuźnia ze stelmacharnią (6) w zespole folwarcznym	
Osina		obora (5) w zespole folwarcznym	
Redło		kościół MB Nieustającej Pomocy	
Redło		cmentarz	I
Redło		cmentarz przykościelny	II
Redostowo		cmentarz przykościelny	
Redostowo	Redostowo nr 13	chalupa	
Redostowo	Redostowo nr 14	chalupa	
Redostowo		układ ruralistyczny	Karta włączona do WEZ w dn. 05.08.2024r., pismem znak DZ.E.5140.59.2.2024
Węgorza	Węgorza nr 10	chalupa	
Węgorza	Węgorza nr 5	chalupa	
Węgorza		cmentarz	
Węgorza	Węgorza nr 20	chalupa	
Węgorza	Węgorza nr 15	chalupa	
Węgorza	Węgorza nr 31	chalupa	
Węgorza	Węgorza nr 36	chalupa	
Węgorza	Węgorza nr 38	chalupa	
Węgorza	Węgorza nr 61	chalupa	
Węgorza	Węgorza nr 48	chalupa	
Węgorza	Węgorza nr 43	chalupa	
Węgorza		młyn	
Węgorza	Węgorza nr 29	chalupa	
Węgorza	Węgorza nr 38	chalupa	
Węgorza	Węgorza nr 13	chalupa	
Węgorza	Węgorza nr 41	chalupa	
Węgorzyce		budynek gospodarczy z gołębnikiem (4) zespół folwarczny	
Węgorzyce		obora ze stajnią (5) w zespole folwarcznym	
Węgorzyce		budynek mieszkalny (2) w zespole folwarcznym	
Węgorzyce		zespół folwarczny	
Węgorzyce		obora (24) w zespole folwarcznym	

Źródło: informacja zawarta we wniosku Wojewódzkiego Zachodniopomorskiego Konserwatora Zabytków

Ryc. 12 Obiekty i obszary zabytkowe [Źródło: opracowanie własne]



3) strefy ochrony konserwatorskiej zabytków, z wyłączeniem zabytków archeologicznych, ustalonych w dotychczas uchwalonych planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Osina

4) zabytki archeologiczne wraz ze strefami ochrony konserwatorskiej – zgodnie z załącznikiem graficznym do Uzasadnienia.

Najstarszym zabytkiem archeologicznym w Osinie jest cmentarzysko, które należy do największych pól kurhanowych zachowanych na Pomorzu Zachodnim. Pochodzi z epoki późnego brązu. Położone jest po obu stronach toru kolejowego relacji Szczecin

– Kołobrzeg. Rozpoznano tam 206 kopców ziemnych o średnicy podstawy od kilku do 30 m i wysokości od kilkudziesięciu centymetrów do 3 metrów. Wpisane jest do rejestru zabytków archeologicznych woj. zachodniopomorskiego.

W ramach opracowywania planu ogólnego, ochrona zabytków została uwzględniona poprzez przeniesienie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów z obowiązujących planów miejscowych do standardów urbanistycznych w możliwie najszerszym zakresie, gdyż to właśnie plany miejscowe określają szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Na terenie gminy Osina nie występują dobra kultury współczesnej.

OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE [art. 13b pkt 3 lit.k]

Na terenie gminy Osina nie ustanowiono żadnego pomnika zagłady ani nie wyznaczono stref ochronnych z nimi związanych.

TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE [art. 13b pkt 3 lit.l]

W myśl ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne, tereny zamknięte to obszary o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych i ustalane w drodze decyzji zawierających też granice tych terenów.

Na obszarze gminy Osina nie występują tereny zamknięte. Jednakże na terenie gminy sąsiedniej [gminy Goleniów] w Mostach usytuowany jest teren zamknięty kompleks wojskowy K-989 Mosty, którego na obszarze gminy Osina zlokalizowana jest częściowo strefa ochronna.

Strefy zagrożenia obejmują wyznaczone w planie ogólnym strefy otwarte: 26SO i 29SO, w których nie dopuszcza się zabudowy.

OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA [art. 13b pkt 3 lit.m]

Obszar ograniczonego użytkowania jest obowiązkowo tworzony w przypadku, gdy nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza obszarem zakładu lub innego obiektu, mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych.

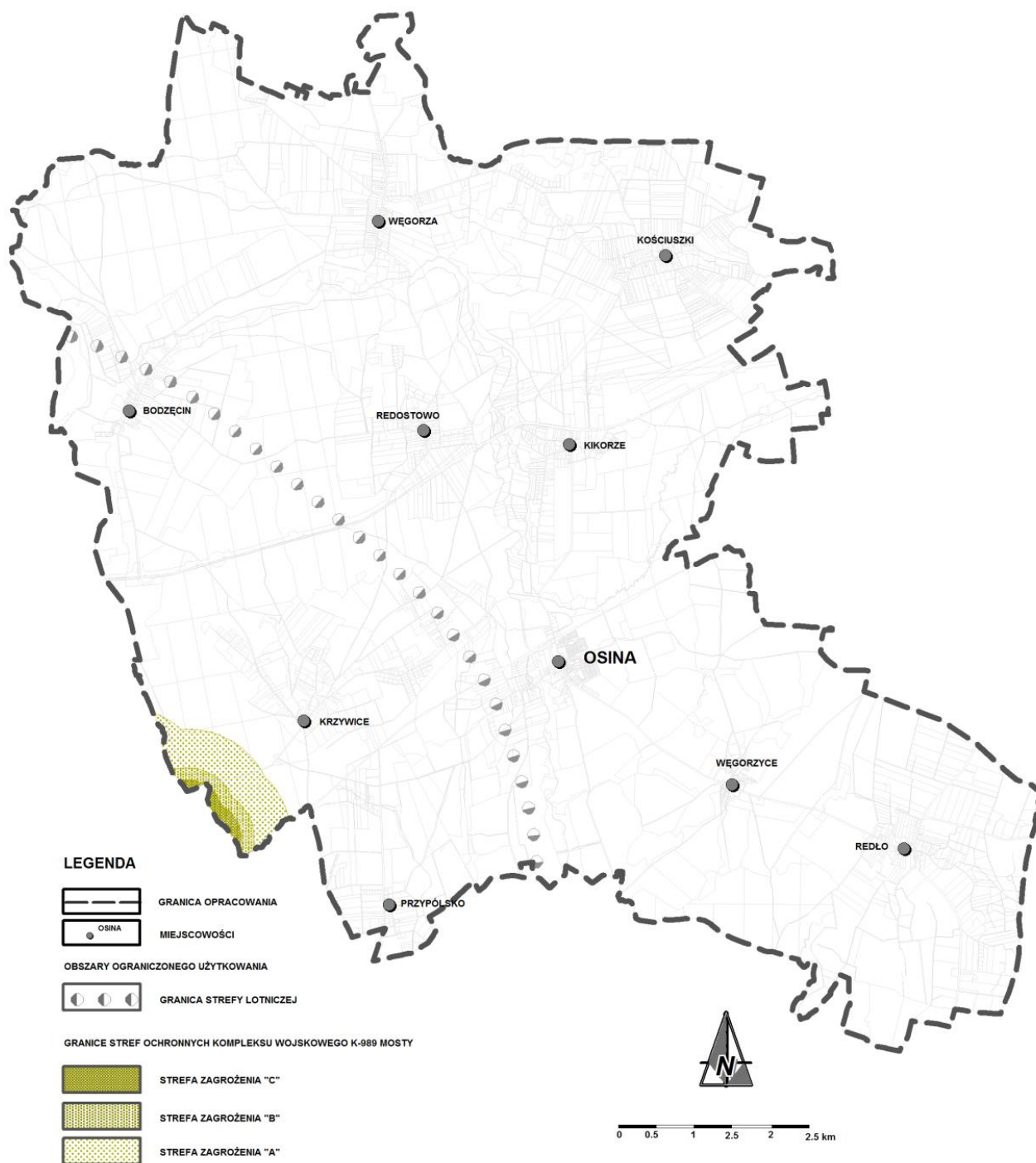
Dla części obszaru gminy Osina minister właściwy do spraw transportu zatwierdził plan generalny lotniska Szczecin-Goleniów, w obszarze którym określone zostały powierzchnie ograniczające przeszkody dla tego lotniska.

W części graficznej Uzasadnienia wyznaczono zasięg tej strefy. Wszystkie obiekty dopuszczone w jej obrębie nie przekraczają wysokości określonych przez te powierzchnie.

W związku z usytuowaniem terenu zamkniętego kompleksu wojskowego K-989 Mosty na terenie gminy Goleniów, na obszarze gminy Osina zlokalizowana jest częściowo strefa ochronna terenu zamkniętego. Wyznaczone strefy zagrożenia „A”, „B” i „C” wprowadzając swoje właściwe dla poszczególnych zasięgów stref ograniczenia umożliwią bezpieczne dla otoczenia użytkowanie Składu Mosty.

Strefy zagrożenia objęte są strefami otwartymi 26SO i 29SO, w których nie dopuszcza się zabudowy.

Ryc. 13 Obszary ograniczonego użytkowania [Źródło: opracowanie własne]



OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI [art. 13b pkt 3 lit.n]

Terenami wymagającymi przekształceń w gminie są obszary niewykorzystane, niezagospodarowane i niewłaściwie użytkowane, które obniżają jakość przestrzenną otoczenia. Do przekształcenia na obszarze gminy Osina wyznaczono tereny zabudowy zdegradowanej. Rehabilitacja to przywrócenie obiektom utraconej wartości technicznej i użytkowej. Działania wymagają obiekty wpisane do rejestru zabytków wraz z ich otoczeniem. Wiąże się to z odnowieniem i bieżącą pielęgnacją zieleni stanowiącej zabytkowe założenia. Rehabilitacji

powinny zostać też poddane najstarsze części cmentarzy gminnych, które wymagają uporządkowania zieleni.

W ramach kontynuacji polityki przestrzennej gminy, działania dotyczące przekształceń i rehabilitacji zostały zintegrowane poprzez dostosowanie stref planistycznych do wskazanych obszarów. Celem tych działań jest zapewnienie spójności planowania przestrzennego, uwzględniającego zarówno ogólne potrzeby gminy, jak i specyficzne wymagania poszczególnych terenów. Działania te mają na celu zrównoważony rozwój oraz poprawę jakości życia mieszkańców. Realizowane inwestycje w tych strefach powinny wspierać uzupełnianie zabudowy, kształtowanie przestrzeni zgodnie z historycznymi układami oraz tworzenie nowych przestrzeni publicznych.

OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI [art. 13b pkt 3 lit.o]

Obszar zdegradowany to obszar gminy (sołectwo) znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych oraz negatywnych zjawisk o innym charakterze, tj. gospodarczym, środowiskowym, przestrzenno-funkcjonalnym lub technicznym.

Obszar rewitalizacji to teren obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechującego się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, na którym, z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego, zamierza się prowadzić rewitalizację.

Na podstawie Lokalnego Programu Rewitalizacji Gminy Osina na lata 2017-2022, przyjętego uchwałą XXIX/192/2018 Rady Gminy Osina z dnia 29 maja 2018 r. wyznaczono obszary zdegradowane na terenie obrębu Bodzęcin i Węgorzyce. Obszar rewitalizacji składał się z dwóch podobszarów o łącznej powierzchni 168 ha i był zamieszkały przez 464 mieszkańców.

W wyznaczonych podobszarach określono problemy, potencjały oraz działania w kierunku między innymi: aktywizacji zawodowej mieszkańców w związku ze **znacznym bezrobociem wsi „popegerowskich”**, podniesienia oferty kulturalnej dla dzieci i mieszkańców oraz możliwości spędzania czasu dla seniorów, poprawa stanu infrastruktury drogowej oraz infrastruktury kanalizacyjnej.

Rewitalizacja jest kompleksowym wielotorowym procesem przemian przestrzennych, społecznych i ekonomicznych w zdegradowanej części miejscowości, mającym na celu podniesienie poziomu życia mieszkańców, jak również przywrócenie ładu przestrzennego i wspomaganie działań prowadzących do ożywienia gospodarczego i zapewnienia nowych miejsc pracy dla osób niezwiązanych z rolnictwem.

Dzięki wprowadzonym zmianom, tereny te uzyskują nowy wizerunek – miejscowości zadbanej i atrakcyjnej dla mieszkańców, może też inwestorów, którzy chętniej rozpoczną działalność gospodarczą w takim obszarze. Niesie to ze sobą pozytywne oddziaływanie dla lokalnej gospodarki, wynikające z rozwoju przedsiębiorczości, powstawania nowych miejsc pracy i zmniejszenia bezrobocia.

*Analizując powyższe stwierdza się, że powtarzającym się problemem występującym na tych obszarach jest **brak miejsc pracy** - miejscowości popegerowskie, zamieszkałe przez osoby nie prowadzące gospodarstw rolnych. Aktywność zawodowa jest ważnym elementem możliwego wzrostu poziomu życia mieszkańców. Powstawanie nowych podmiotów gospodarczych jest równoznaczne z tworzeniem nowych miejsc pracy, a co za tym idzie, z poprawą warunków i poziomu życia mieszkańców.*

A zatem, najważniejszymi kierunkami działań rozwiązania problemów mieszkańców to ich aktywizacja

*zawodowa, poprzez **przyciągnięcie nowych przedsiębiorców do regionu oraz podnoszenie integracji społecznej poprzez realizację miejsc i imprez publicznych.***

*W POG Osina w obrębie terenów zdegradowanych wyznaczono strefy planistyczne zieleni i rekreacji SN, które wpłyną na możliwość realizacji inwestycji wiążących się ze zwiększeniem integracji społecznej. Dzięki podniesieniu stanu dróg powiatowych oraz dobremu dostępowi komunikacyjnemu z drogi S6 i wyznaczonym w sąsiedztwie terenom gospodarczym i usługowym, istnieje **możliwość rozwoju przedsiębiorczości, a tym samym zmniejszenie bezrobocia.***

OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

[art. 13b pkt 3 lit.p]

Zgodnie z art.118b ust 1 ustawy Prawo ochrony środowiska, rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją.

Obszary ciche to obszary, na których nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem LDWN.

Rada Powiatu Goleniowskiego nie wyznaczyła na terenie powiatu, w tym na terenie gminy Osina obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją.

GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE

[art. 13b pkt 3 lit.q]

Z ogólnej powierzchni gminy Osina grunty rolne obejmują 5979 ha (58,8%) - nie występują tu grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I – II, natomiast gleby klasy III stanowią zaledwie 2,6%, klasy IV – 65,7%, a klasy V-VI – 21,7% powierzchni wszystkich gruntów ornych.

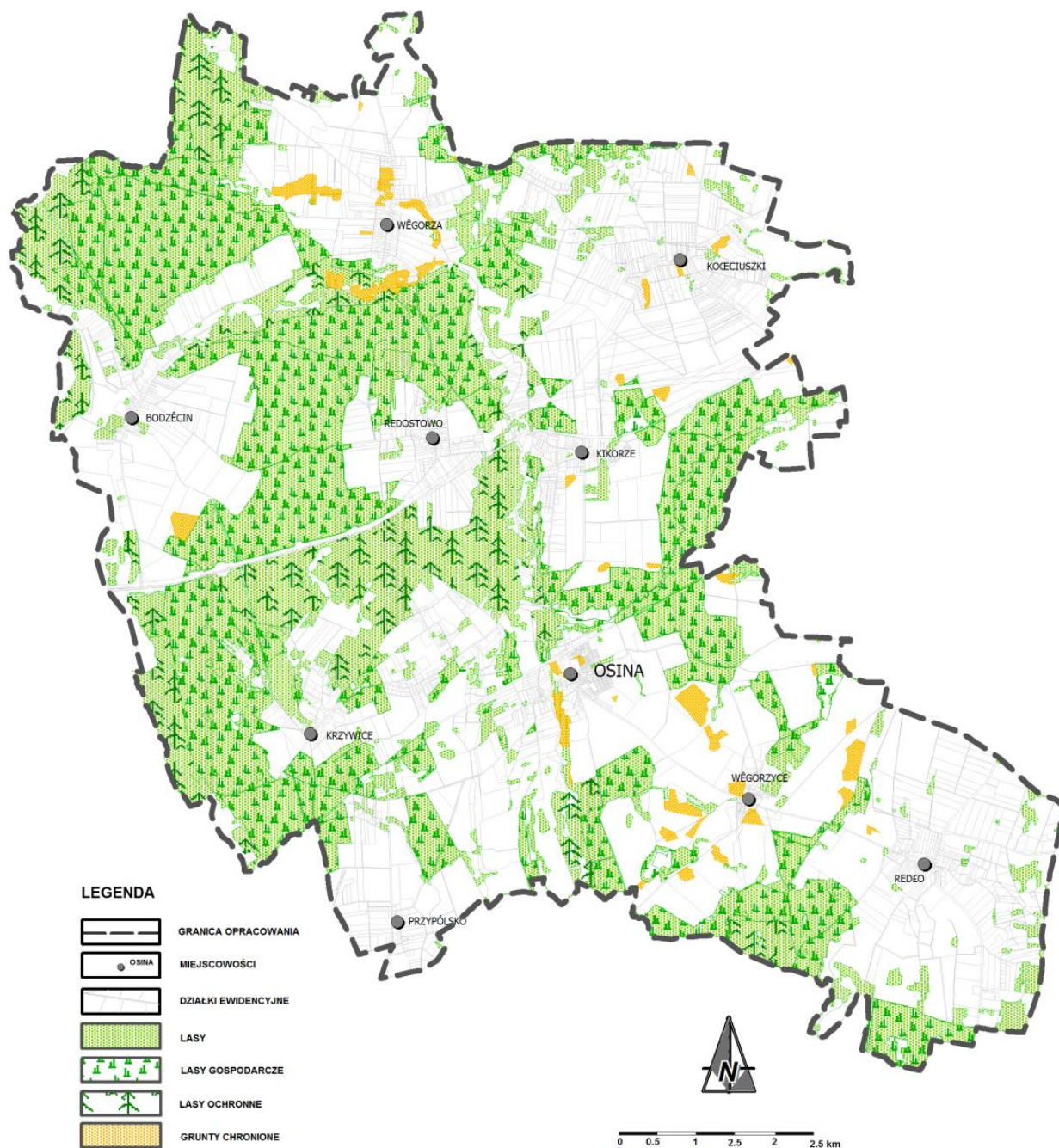
Gleby klasy III nie stanowią jednego kompleksu, a znaczne rozproszenie po terenie całej gminy niewielkimi enklawami. Większość gleb chronionych znajduje się w strefach otwartych lub w strefach produkcji rolniczej, część na terenach już zabudowanych, a niewielki ich procent zawarty jest w strefach usługowych i gospodarczych. Lokalizacja wyznaczonych w planie ogólnym stref planistycznych dla funkcji nierolniczych podlegały szczegółowym analizom, biorąc pod uwagę lokalne uwarunkowania, dostępność komunikacyjną, powiązania ponadlokalne, w tym środowiskowe.

Należy również pamiętać, że wyznaczenie strefy nierolniczego zagospodarowania nie przekreśla użytkowania rolniczego gruntów, a ewentualna ich zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze będzie wymagała uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Grunty leśne zewidencjonowane na terenie gminy stanowią około 36% udziału w powierzchni całego obszaru gminy. Najwyższą gęstość tworzą czwarty kompleks występuje w zachodniej części gminy, w rejonie Bodzęcin - Krzywice.

Lasy stanowią funkcję ochronną [obszary leśne podlegające ochronie ze względu na spełnianie szczególne funkcje; są to lasy glebochronne i wodochronne, stanowiące użytki o szczególnych walorach przyrodniczych, położone w przeważającej części w obszarze Natura 2000 „Ostoja Goleniowska” PLH320013 - należące do Nadleśnictwa Nowogard.

Ryc.10 Obszary występowania gruntów leśnych oraz gruntów rolnych chronionych [Źródło: opracowanie własne]



Tereny leśne objęte zostały strefą otwartą (SO) - nie zostały przeznaczone pod zabudowę ani przekształcenia, co umożliwia ich dalsze użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem.

Stan środowiska ma kluczowe znaczenie dla jakości życia mieszkańców, dlatego w strukturze gminy zachowano cenne tereny leśne i tereny zieleni naturalnej poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO) oraz stref zieleni i rekreacji (SN). Tereny te pełnią funkcje ekologiczne, wpływając na poprawę jakości powietrza, zwiększenie bioróżnorodności oraz zapewnienie przestrzeni do rekreacji i odpoczynku. Zgodnie z polityką przestrzenną, utrzymanie tych terenów w ich naturalnym stanie jest priorytetem, co przyczynia się do zrównoważonego rozwoju gminy i ochrony jej zasobów przyrodniczych.

ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ [art. 13b pkt 3 lit.r]

Zakład stwarzający zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej to zakład, w którym przewiduje się możliwość wystąpienia substancji niebezpiecznej lub zakład, w którym powstanie tej substancji jest możliwe w trakcie procesu przemysłowego w zależności od przewidywanej ilości substancji niebezpiecznej mogącej znaleźć się w zakładzie.

Na terenie Gminy Osina nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, jednakże gmina położona jest w zasięgu oddziaływania stref zagrożenia reprezentatywnych zdarzeń awaryjnych Grupy Azoty Polyolefins S.A. w Policach, w zakresie toksyczności substancji niebezpiecznych.

OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO [art. 13b pkt 3 lit.s]

Pasem nadbrzeżnym jest obszar lądowy przyległy do linii brzegu morskiego, w którego skład wchodzi pas techniczny oraz pas ochronny. Pas techniczny, traktowany jako strefa oddziaływania morza i lądu, przeznaczony jest do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska.

Gmina Osina położona jest poza granicami pasa technicznego i ochronnego brzegu wód morskich, jak również poza granicami pasa technicznego w rozumieniu ustawy z dnia 2 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej [Dz. U. z 2024r. poz. 1125] - nie występuje pas nadbrzeżny.

3.8. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE [art. 13b pkt 7]

W celu obliczenia zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową w gminie Osina wykorzystano dane demograficzne udostępnione przez Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego. Zostały one pozyskane w 2025 r. Wówczas danymi udostępnionymi przez GUS były dane obejmujące rok 2024, co oznacza, że „najnowsze dane” odnoszą się do 2024 roku, a „stan prognozowany” sięga roku 2044.

Zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz.U. z 2023 r.poz.2758 ze zmianą) – Rozporządzenia POG, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyraża się w liczbie mieszkańców, którą oblicza się zgodnie ze wzorem:

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

Gdzie:

ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ -prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną [dane z 2044 r.] powiększona o 5%,

PUM₀- łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi [z 2024 r.]

P₂₀ -prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca [z 2044 r.].

1) Obliczenie **M₂₀**:

Zgodnie z Rozporządzeniem POG prognoza demograficzna powinna obejmować „20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną”.

Przyjęto dane wynikające z w/w prognozy demograficznej dla gminy Osina (*Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060*) udostępnionej przez Główny Urząd Statystyczny (aktualizacja z 18 lipca 2024 r.)

Tabela 4. Prognozowana liczba ludności w gminie Osina obejmująca 20lat (od 2025r. do 2044r.)

rok	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba ludności	2 805	2 761	2 725	2 701	2 665
rok	2030	2031	2032	2033	2034
Liczba ludności	2 617	2 574	2 529	2 481	2 435
rok	2035	2036	2037	2038	2039
Liczba ludności	2 386	2 331	2 282	2 227	2 178
rok	2040	2041	2042	2043	2044
Liczba ludności	2 120	2 059	2 007	1 960	1914

Analizując powyższe dane stwierdza się, że zgodnie z „Prognozą” za 20 lat liczba mieszkańców gminy Osina zmniejszy się aż o 31,5%.

Przyjmując dane na rok 2044, wynikające z w/w prognozy demograficznej dla gminy Osina, prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5% [zgodnie z § 3 ust. 6 pkt 1 Rozporządzenia POG] wynosi:

$$M_{20}=1\ 914\ \text{osób}+ 5\%=2\ 010\ \text{osób}$$

2) Ustalenie **PUM₀**:

zgodnie z danymi z BDL GUS (na rok 2024) dla Gminy Osina - łączna powierzchnia użytkowa mieszkańców gminie zgodna z najnowszymi danymi wynosi **81 860 m²**

3) Ustalenie **P₂₀**:

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się według następującego wzoru:

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

lub

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

Gdzie:

P₀-powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca gminy Osina zgodnie z najnowszymi danymi GUS(rok 2024) wynosi **28,4 m²/osobę**

P₋₁₀-powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca gminy Osina zgodnie z najnowszymi danymi GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi **22,4 m²/osobę** (rok 2014)

P₋₂₀-powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca gminy Osina zgodnie z najnowszymi danymi GUS, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi **21 m²/osobę** (rok 2004)

Stąd:

$$P_{20} = [3 \times 28,4] - [2 \times 22,4] = 85,2 - 44,8 = 40,4 \text{ m}^2/\text{osobę}$$

lub

$$P_{20} = [2 \times 28,4] - 21 = 56,8 - 21 = 35,8 \text{ m}^2/\text{osobę}$$

4) Ustalenie **ZAP**:

A zatem zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Osina wynosi:

$$\mathbf{ZAP} = 2\,010 \text{ osób} - [81\,860 \text{ m}^2 / 40,4 \text{ m}^2/\text{osobę}] = \mathbf{16 \text{ osób}}$$

Biorąc pod uwagę liczbę mieszkańców w Gminie Osina [zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną – 2897 osób (2023 r.)] wykorzystując § 3 ust. 9 pkt 2 Rozporządzenia POG, dla gminy Osina przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w liczbie 500 osób.

ZAP=500 osób

Zgodnie z art. 13 dust. 2 w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13 dust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym także w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Mając powyższe na uwadze, poniżej przedstawia się zestawienie wartości dla 70%, 100% i 130% zapotrzebowania.

Tabela 5. Min. i max. wartość zapotrzebowania na nową zabudowę

ZAPOTRZEBOWANIE	LICZBA OSÓB
70%	350
100%	500
130%	650

4. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W GRANICACH GMINY OSINA

Obszar uzupełnienia zabudowy [OUZ] to tereny wyznaczone w planie ogólnym gminy, na których będzie można wydawać decyzje o warunkach zabudowy (WZ), jeśli na danym obszarze nie ma planu miejscowego. Celem jest powstrzymanie nadmiernego rozrostu zabudowy i ochrona cennych wartości, jak środowisko, przy jednoczesnym umożliwieniu inwestycji w już istniejącej, zainwestowanej tkance wiejskiej. Wyznaczenie tego obszaru pozwala na kontrolowany rozwój urbanistyczny, przeciwdziałając rozpraszaniu się zabudowy. Obszar Uzupełniania Zabudowy (zwany dalej OUZ) został wyznaczony zgodnie z Rozporządzeniem OUZ.

W pierwszej kolejności określono dane wejściowe potrzebne do wykonania OUZ.

Zgodnie z § 1 ust. 1 Rozporządzenia OUZ:

- 1) określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Do tego celu wykorzystano rodzaje budynków określone według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art.40 ust.2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):
 - a) budynkiprzemysłoweosymbolu**101**,
 - b) budynkihandlowo-usługoweosymbolu**103**,
 - c) budynkibiuroweosymbolu**105**,
 - d) budynkiszpitaliininnebudynkiopiekizdrowotnejosymbolu**106**,
 - e) budynkiświaty,naukiikulturyorazbudynkisportoweosymbolu**107**,
 - f) pozostałebudynkiniemieszkalneosymbolu**109**,
 - g) budynkimieszkalneosymbolu**110**.
- 2) wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1
- 3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodano obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2

***Pb** – powierzchnia obszaru wyznaczonego w sposób, o którym mowa w ust.1pkt1–3 wynosi:*

282,8576 ha
- 4) wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznaczono krzywą poprowadzoną w odległości 40m od granicy tych obszarów :

Pu** – łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1pkt 1 – 4 Rozporządzenia OUZ wynosi **102,0993 ha

- 5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3 odjęto obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych, o której mowa w pkt 4.

W ten sposób uzyskano obszar OUZ o powierzchni 180,7583 ha

Zgodnie z § 1 ust. 5 Rozporządzenia OUZ dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

- P_p** – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,
- P_b** – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, którym mowa w ust.1 pkt 1–3,
- P_u** – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 4.

W związku z powyższym, wyliczono, że w gminie Osina OUZ można rozszerzyć o obszar łącznej powierzchni nie przekraczającej:

$$P_p = 25\% * (282,8576 \text{ ha} - 102,0993 \text{ ha}) = 45,1894 \text{ ha}$$

Co w sumie oznacza, że obszar uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Osina może obejmować teren o powierzchni:

$$OUZ = P_u + P_p$$

$$OUZ = 102,0993 \text{ ha} + 45,1894 \text{ ha} = 147,2887 \text{ ha}$$

Kształtowanie granic OUZ jest wynikiem szczegółowych analiz istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenów oraz polityki gminy.

Przy rozszerzeniu OUZ kierowano się lokalnymi uwarunkowaniami przestrzennymi oraz przyjętą polityką przestrzenną Gminy. Rozszerzenia obszaru OUZ mają miejsca na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne. W planie ogólnym OUZ rozszerzano w miejscach gdzie potencjalna przyszła zabudowa może zintensyfikować już istniejącą i/lub stworzyć harmonijną całość funkcjonalno-przestrzenną. OUZ również rozszerzano na terenach zabudowanych, umożliwiając tym samym możliwość realizacji dodatkowej zabudowy na tych działkach, rozszerzając możliwie jak najdalej [do granic działek lub do granic klasyfikacji gruntów dla łatwiejszego określenia tych granic przy późniejszym wydawaniu warunków zabudowy dla tych terenów. OUZ nie wyznaczono na terenach, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Ostatnią czynnością wykonaną w ramach wyznaczania obszarów OUZ było

ograniczenie wszystkich obszarów, o którym mowa w § 1 ust. 5 Rozporządzenia OUZ. W związku z występowaniem na terenie gminy Osina użytków rolnych klasy III, rozszerzenie granic OUZ jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3,

położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej.

Tabela 6. Wielkości obszarów uzupełnienia zabudowy powstałych w wyniku czynności o których mowa w § 1 ust. 1 Rozporządzenia OUZ w rozbiciu na obręby geodezyjne [źródło: opracowanie własne]

obręb geodezyjny	nr OUZ	§ 1 ust. 1 pkt 1 - 3 [ha]	§ 1 ust. 1 pkt 4 [ha]	§ 1 ust. 1 pkt 5 [ha]	§ 1 ust. 5 [ha]	suma poz. 4 i 6 [ha]	Faktyczne wyznaczenie OUZ [ha]
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
BODZĘCIN	1-7	26,9959	9,9267	17,0692	4,2673	14,194	14,1737
KIKORZE	23-31	35,4077	9,989	25,4187	6,3547	16,3437	16,3436
KOŚCIUSZKI	15-22	45,6910	17,558	28,133	7,0332	24,5912	24,5762
KRZYWICE	41-45	24,3277	8,8311	15,4966	3,8741	12,7052	11,4297
OSINA	36-40	53,7200	21,0296	32,6904	8,1726	29,2022	26,7484
PRZYPÓLSKO	46-50	13,2449	3,26	9,9849	2,4962	5,7562	5,9061
REDŁO	57-61	24,9943	9,3667	15,6276	3,9069	13,2736	13,2277
REDOSTOWO	32-34	18,0949	7,1623	10,9326	2,7331	9,8954	9,6167
WĘGORZA	8-14, 35	24,3053	9,4536	14,8517	3,7129	13,1665	13,2130
WĘGORZYCE	51-56	16,0759	5,5223	10,5536	2,6384	8,1607	8,0286
Razem [ha]		282,8576	102,0993	180,7583	45,1895	147,2888	143,2637

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 1-5 Rozporządzenia OUZ został powiększony na podstawie różnych kryteriów m.in.:

- w sąsiedztwie terenów zabudowanych,
- na gruntach klasy III w odległości do 50m od dróg publicznych,
- dostosowując granice OUZ do granic działek ewidencyjnych,
- dostosowując granice OUZ do granic użytków,
- poza terenami objętymi planami miejscowymi,
- uwzględniając część wniosków mieszkańców oraz lokalnych potrzeb w zakresie rozwoju przestrzennego,
- w zasięgu sieci infrastruktury technicznej, co ogranicza koszty i czas realizacji nowych inwestycji.

W związku z powyższym faktycznie wyznaczony OUZ, w stosunku do tego otrzymanego w wyniku przeprowadzenia czynności określonych w § 1 ust. 1 pkt 1-6 Rozporządzenia OUZ, obejmuje powierzchnię 143,2637 ha

147,2887 ha > 143,2637 ha

Podsumowując, dokonane rozszerzenie OUZ jest mniejsze od maksymalnie dozwolonego, wynikającego z dokonanych obliczeń powyżej.

Na obszarze gminy Osina nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej w związku z wiejskim charakterem gminy.

5. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy przy wyznaczaniu stref planistycznych w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Dotyczy to wyznaczania obszarów pod NOWĄ ZABUDOWĘ [wyznaczanie stref mieszkaniowych na obszarach, gdzie taka zabudowa już istnieje, nie wpływa to na przeprowadzony bilans nowej zabudowy].

W związku z powyższym należy obliczyć chłonność terenów niezabudowanych, umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, objętych obowiązującymi planami miejscowymi oraz poza nimi. Chłonność wyrażona jest liczbą ludności – to przewidywana liczba mieszkańców, która będzie zamieszkiwała tereny obecnie niezabudowane, dla których z planu ogólnego wynika możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej przy optymalnym wykorzystaniu terenów.

Zgodnie z Rozporządzeniem OUZ, do obliczenia chłonności uwzględnia się powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Mając na uwadze art. 13d ust. 1 ustawy, dokonano obliczeń chłonności terenów, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a które jeszcze nie zostały zabudowane. Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z mapy ewidencji gruntów i budynków.

5.1. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIE ZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE

W celu obliczenia chłonności obszarów uzupełnienia zabudowy wydzielono tereny, które nie zostały w pełni zagospodarowane, w tym luki w istniejącej strukturze urbanistycznej poszczególnych miejscowości, określono powierzchnie terenów niezabudowanych, przyjęto powierzchnię nowopowstałych działek budowlanych o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej min. 1000m², a dla zabudowy zagrodowej – min. 3000m².

Założono również, że na jednej działce znajdować się będzie jedno mieszkanie/budynek mieszkalny i zamieszka w nim średnio 2,93 osoby - zgodnie z danymi GUS (stan na 2024 r.) na jedno mieszkanie w gminie Osina przypada średnio 2,93 osoby.

Przy ustalaniu liczby działek możliwych do wydzielenia na obszarze luki w zabudowie, wzięto również pod uwagę kształt analizowanego terenu oraz inne uwarunkowania, w tym możliwość obsługi komunikacyjnej.

Tabela 7. Luki w zabudowie na terenach położonych poza obszarami objętymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w rozbiciu na obręby geodezyjne [źródło: opracowanie własne]

Miejscowość	Powierzchnia luk w zabudowie [ha]	Możliwa liczba działek pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Możliwa liczba działek możliwych pod realizację zabudowy zagrodowej	Przewidywana liczba nowych mieszkańców po wypełnieniu luk w zabudowie
Bodzęcin	1,8135	12	2	2,93
Kikorze	1,9075	15	-	
Kościuszki	4,7943	35	-	
Krzywice	1,2398	6	-	
Osina	1,4643	7	-	
Przypólsko	1,2325	2	2	
Redło	1,0218	6	-	
Redostowo	0,5228	3	1	
Węgorza	1,3690	6	1	
Węgorzyce	0,76490	8	-	
Razem	16,1304	100	6	318

5.2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE NA OBSZARACH OBJĘTYCH MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Według stanu na sierpień 2025 r., gmina Osina posiada 13 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ich procentowy udział w całkowitej powierzchni gminy jest niewielki i wynosi niespełna 2,7 %.

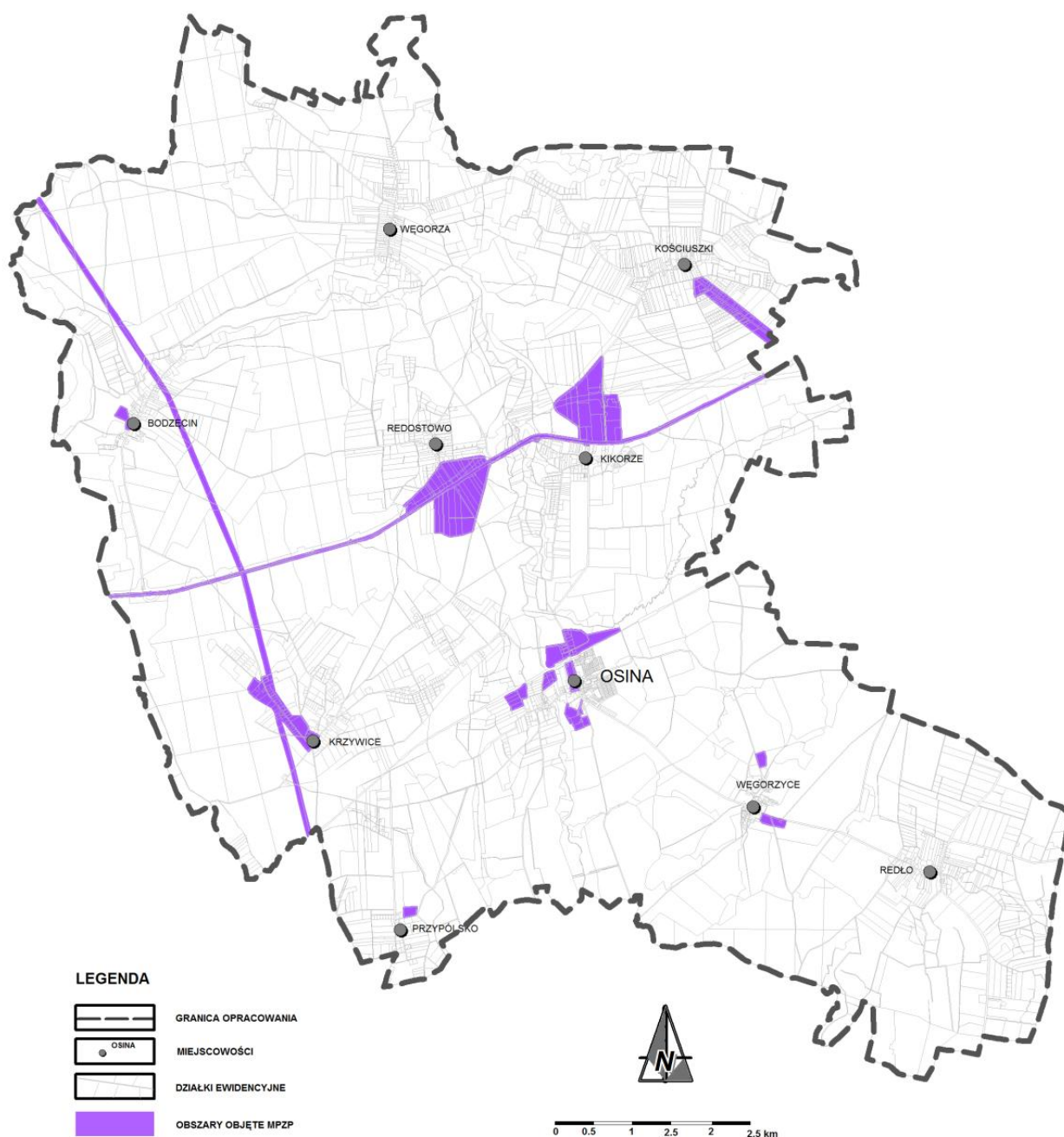
W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego posłużono się wartościami opartyminanalizieistniejącegozagospodarowania na obszarze gminy Osina.

W obrębie planów miejscowych wyznaczone są tereny pod zabudowę: mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową.

Uwzględniając już zabudowane tereny mieszkaniowe określono powierzchnie terenów niezabudowanych, przyjęto powierzchnie nowopowstałych działek budowlanych o funkcji mieszkaniowej zgodnie z ustaleniami tych planów.

Założono również, że na jednej działce znajdować się będzie jeden budynek mieszkalny i w jednym mieszkaniu zamieszka średnio 2,93 osoby - zgodnie z danymi GUS (stan na 2024 r.) na jedno mieszkanie w gminie Osina przypada średnio 2,93 osoby.

Ryc.15 Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego [Źródło: opracowanie własne]



Przyjęto dodatkowo, że w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, planowanym w mpzp, znajdować się będą cztery mieszkania.

Jednak w chwili obecnej nie ma takiego zapotrzebowania na budynki mieszkalne wielorodzinne. Zabudowa, która jest realizowana na obszarze gminy Osina, to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i sporadycznie w zabudowie zagrodowej.

Ryc.16 Luki w istniejącej zabudowie położonej na obszarach objętych mpzp oraz na pozostałych terenach
[Źródło: opracowanie własne]

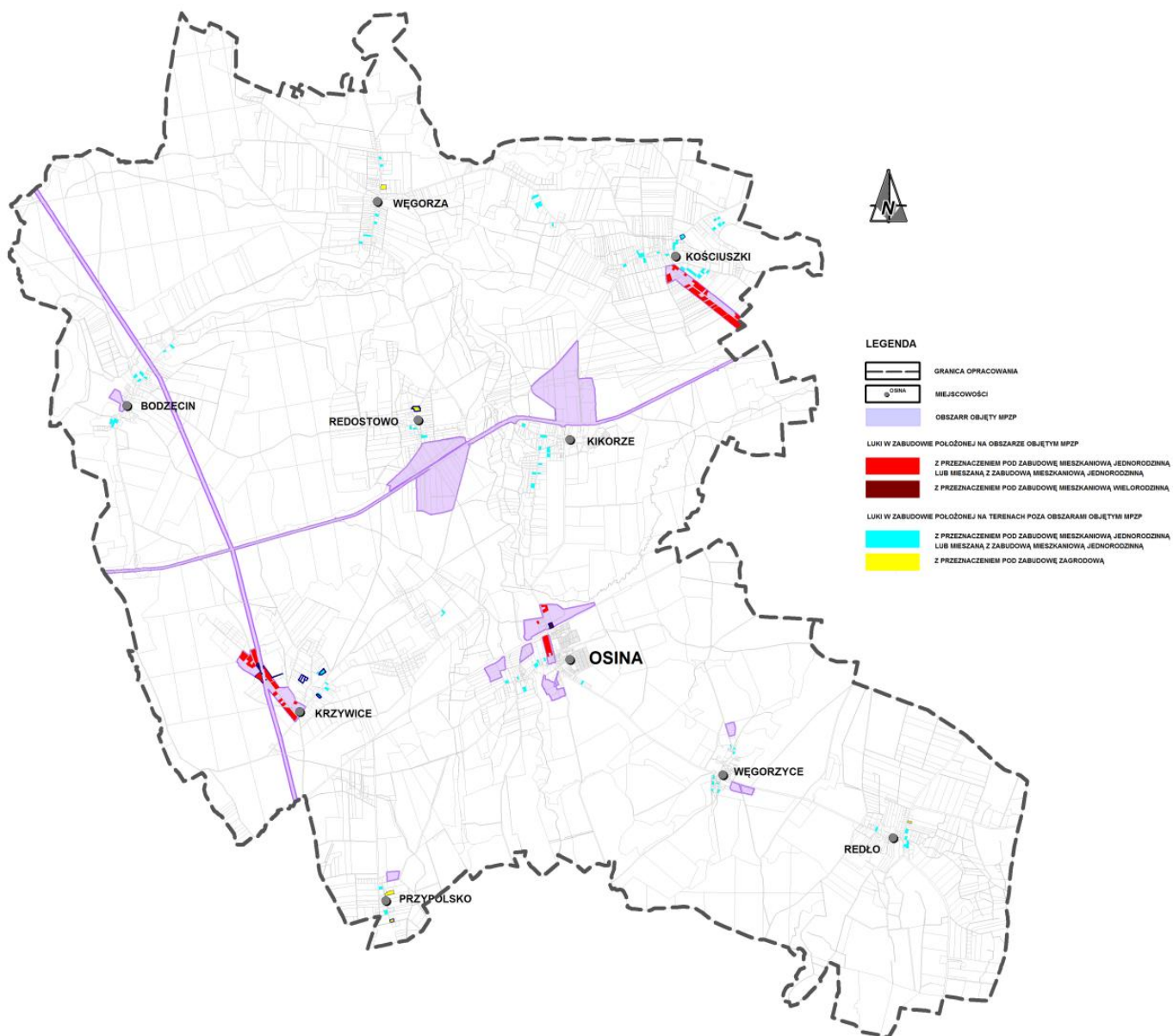


Tabela 8. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – stan na grudzień 2024 r. wraz z lukami w zabudowie

Lp.	Nazwa MPZP	Uchwała Rady Gminy Osina Nr	Dziennik Urzędowy Woj. Zach.	Powierzchnia planu	Przeznaczenie terenów ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego [z z funkcją mieszkalną]	Wielkość minimalnej powierzchni działek wg mpzp	Powierzchnia terenów mieszkaniowych [ha]	Powierzchnia terenów mieszkaniowych niezabudowanych [ha]			Liczba* działek niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową		
								MW	MN	MR	MW	MN	MR
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1.	Zmiany w mpzp gminy Osina i miejscowości Osina	XIII/91/99 z dnia 30 grudnia 1999r.	z 2000 r. Nr 13 poz. 127	17,17 ha.	Plan nie wyznacza terenów zabudowy mieszkaniowej					X			
2.	Zmiany w mpzp gm. Osina i miejscowości Osina w zakresie przebudowy drogi krajowej Nr 6	XXXVII/204/2002 z dnia 17 września 2002r.	z 2002 r. Nr 80 poz. 1640	31,18 ha	Plan nie wyznacza terenów zabudowy mieszkaniowej					X			
3.	mpzp dotyczącego terenu położonego wzdłuż torów kolejowych w obrębie Osina	XXV/172/2005 z dnia 17 września 2005r.	z 2005r. Nr 91 poz. 1861	17,84	MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1 200 1500	MN,U 1,32 MW 0,51	0,3077	0,675		1	4	
4.	mpzp dotyczący terenu położonego po południowej stronie torów kolejowych w obrębie Osina	XXV/174/2005 z dnia 17 września 2005r.	z 2005r. Nr 91 poz. 1863	7,46	Plan nie wyznacza terenów zabudowy mieszkaniowej					X			
5.	mpzp dotyczący terenu położonego wzdłuż drogi nr 41302 Krzywice – droga krajowa nr 6 w obrębie Krzywice	XXV/175/2005 z dnia 17 września 2005r.	z 2005r. Nr 91 poz. 1864	21,57	MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług RM – teren zabudowy zagrodowej	1 500 2 000	MN,U 1,29 MN,U 10,90 RM 0,5		0,1701 7,2691			24	
6.	mpzp dotyczący terenu położonego po północnej stronie drogi krajowej nr 6 w obrębie geodezyjnym Redostowo	XXV/176/2005 z dnia 17 września 2005r.	z 2005r. Nr 91 poz. 1865	21,92	Plan nie wyznacza terenów zabudowy mieszkaniowej					X			
7.	mpzp dotyczący terenu położonego po północnej stronie drogi krajowej nr 6 w obrębie geodezyjnym Kikorze	XXV/178/2005 z dnia 17 września 2005r.	z 2005r. Nr 91 poz. 1867	48,59	Plan nie wyznacza terenów zabudowy mieszkaniowej					X			
8.	mpzpw obrębie Osina	VIII/44/2011 z dnia 30 sierpnia 2011r.	z 2011 r. poz. 3301	3,59	MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług RM – teren zabudowy zagrodowej	1 500	MN,U 0,68 RM 0,38		0,2484			1	
9.	mpzpdla przebiegu linii elektroenergetycznej 220 kV w obrębach Węgorza, Bodzęcin i Krzywice	XXX/204/2018 z dnia 29 czerwca 2018r.	z 2018 r. poz. 3603	44,86	Plan nie wyznacza terenów zabudowy mieszkaniowej								
10.	mpzp dla obszaru inwestycyjnego na południe od drogi ekspresowej S6 w obrębie ewidencyjnym Redostowo	XIII/108/2020 z dnia 05 września 2020r.	z 2020r. poz. 3442	38,27	Plan nie wyznacza terenów zabudowy mieszkaniowej								
11.	mpz dla obszaru inwestycyjnego na północ od miejscowości Kikorze	XX/159/2021 z dnia 29 września 2021r.	z 2021r. poz. 44	32,33	Plan nie wyznacza terenów zabudowy mieszkaniowej								
12.	mpzp dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Osina, gm Osina	XXXII/240/2022 z dnia 20 grudnia 2022r.	z 2023r. poz. 360	2,29	MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, MW-MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, MW-MN – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej,	800 900	MW-U 0,467 MW-MN-U 0,2 MW-MN		0,2 1,194			14	
13.	mpzp dla terenu położonego w obrębie Kościuszki,	XXXV/258/2023 z dnia 20 kwietnia 2023r.	z 2023r. poz. 2682	19,44	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, MN-U-MW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, RZM-U-MN – teren zabudowy zagrodowej lub zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	700,800,1000 1200 1200	MN4,859 MN-U 0,2 MN-U-MW0,425		6,4355 0,9184			57	
LICZBA WOLNYCH DZIAŁEK W PODZIALE NA ZABUDOWĘ: MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ [MW] JEDNORODZINNĄ [MN] I ZABUDOWĘ ZAGRODOWĄ [MR]								0,3077	17,1105	-	1	100	-

*Liczba możliwych do wydzielenia działek pod zabudowę zgodnie z ustaleniami mpzp w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości [z uwzględnieniem minimalnej wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej oraz minimalnej szerokość frontu działki]

Tabela 9. Chłonność terenów mieszkalnych niezabudowanych

Luki w zabudowie	Na obszarze mpzp	W obszarze uzupełnienia zabudowy	Razem
Powierzchnia terenów niezabudowanych luk w zabudowie [ha]	17,4182	16,1304	33,55 ha
Możliwa liczba działek pod realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1	-	1
Przewidywana liczba nowych mieszkańców po wypełnieniu luk w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej	100	100	200
Przewidywana liczba nowych mieszkańców po wypełnieniu luk w zabudowie zagrodowej	-	6	6
Przeciętna liczba osób przypadająca na jedno mieszkanie w gminie	2,93		
Przewidywana liczba nowych mieszkańców po wypełnieniu luk w zabudowie	296	311	607 osób

Zgodnie z powyższymi obliczeniami łączna szacunkowa chłonność terenów pod zabudowę mieszkaniową wyznaczonych stref planistycznych w planie ogólnym równa 607 osób znajduje się w przedziale pomiędzy dopuszczonym ZAP_{min} i ZAP_{max} :

350 osób < 607 osób < 650 osób

Mając na uwadze powyższą analizę, przy wyznaczaniu stref planistycznych z zabudową mieszkaniową, wzięto pod uwagę wszystkie istniejące tereny mieszkaniowe, wszystkie tereny wskazane pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz analizowane luki w zabudowie.

5.3. STREFY PLANISTYCZNE I GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Wyznaczając strefy planistyczne w granicach określonych w planie ogólnym uwzględniono przede wszystkim ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ponadto uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art.13b Ustawy (szczegółowo omówione w Rozdziale 3). Dodatkowo, wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono część wniosków złożonych do projektu planu ogólnego przez osoby fizyczne i prawne.

Wyznaczenie stref mieszkaniowych na obszarach gdzie występuje istniejąca zabudowa mieszkaniowa, nie wpływa na naruszenie zasad przeprowadzonego bilansu nowej zabudowy. Dlatego też, zgodnie z art. 1 ust. 3 upizp, istniejąca zabudowa mieszkaniowa stanowi jedno z uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy

Projekt planu ogólnego uwzględnia również istniejącą infrastrukturę komunikacyjną gminy – strefy komunikacyjne obejmują ekspresową drogę krajową S6 oraz drogi powiatowe.

W planie ogólnym gminy Osina wyznacza się 12 z 13 stref planistycznych [nie wyznaczono strefy handlu wielkopowierzchniowego], dla których ustalono gminne standardy urbanistyczne, tj. profil funkcjonalny [podstawowy i ewentualnie dodatkowy z katalogu profili dodatkowych zaproponowanych przez ustawodawcę, które są związane z ewentualnym innym zagospodarowaniem niż wskazane przeznaczenie w profilu podstawowym]:

- 1) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 3) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- 4) SU – strefy usługowe,
- 5) SP – strefy gospodarcze,
- 6) SR – strefy produkcji rolniczej,
- 7) SI – strefy infrastrukturalne,
- 8) SN – strefy zieleni i rekreacji,
- 9) SC – strefy cmentarzy,
- 10) SG – strefa górnicza,
- 11) SO – strefy otwarte,
- 12) SK – strefy komunikacji.

Ponadto dla poszczególnych stref określono również profile dodatkowe, z katalogu profili dodatkowych zaproponowanych przez ustawodawcę, które są związane z ewentualnym innym zagospodarowaniem niż wskazane przeznaczenie w profilu podstawowym.

Dla każdej z tych stref, z wyjątkiem strefy komunikacji i strefy otwartej określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, niemniejsze niż wynika to z przepisów Rozporządzenia POG.

W ramach ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz krajobrazu, plan ogólny dla stref planistycznych, o których wyżej mowa w punktach 1 do 6 oraz w niektórych obszarach strefy zieleni i rekreacji określa wartości:

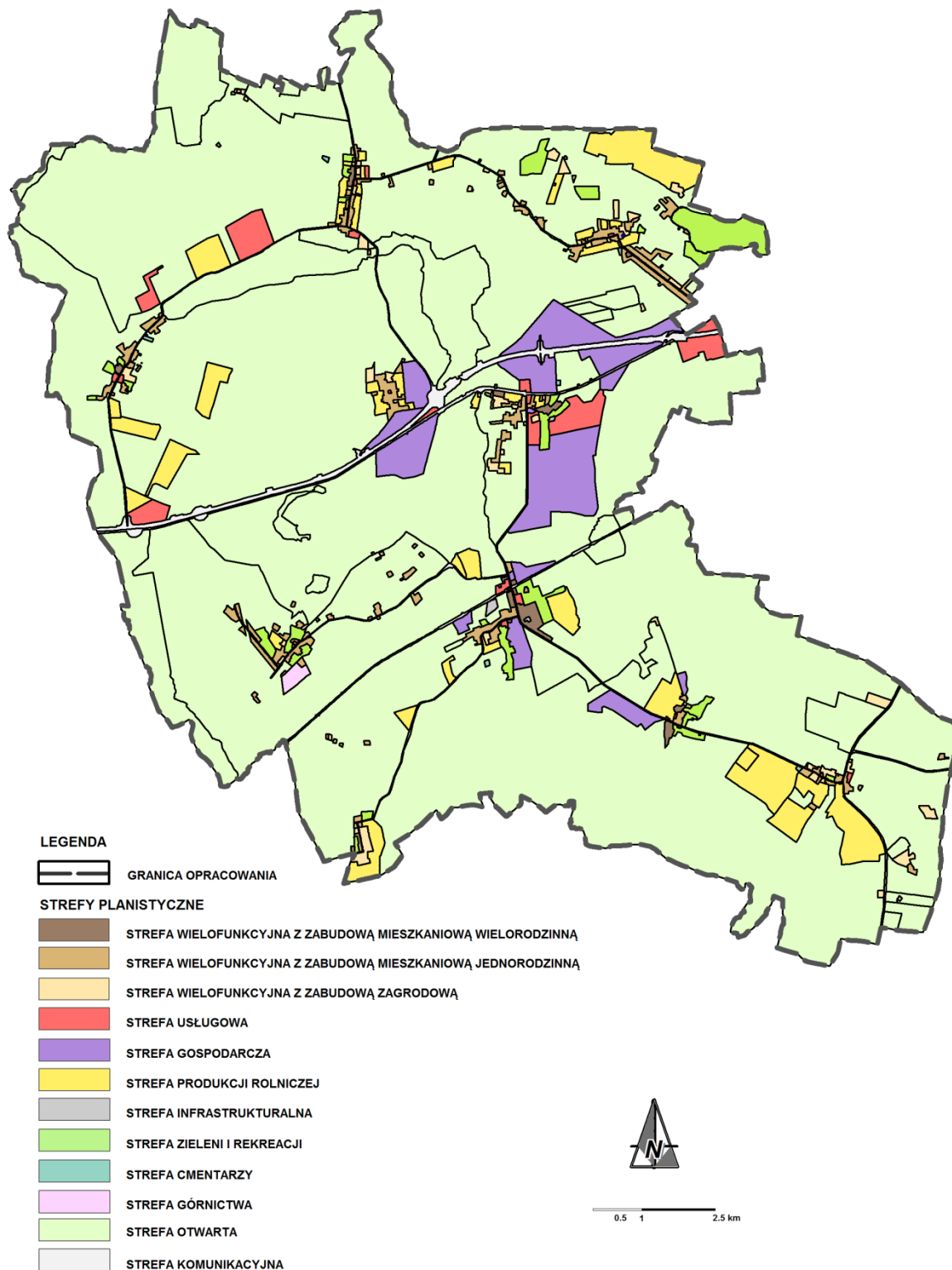
- maksymalnej intensywności zabudowy
- maksymalnej wysokości zabudowy
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną [dla ochrony powiązań przyrodniczych występujących na terenie gminy]

z uwzględnieniem specyfiki krajobrazu, lokalizacji, istniejącego zagospodarowania oraz uwarunkowań występujących na danym terenie. Natomiast dla stref infrastrukturalnych i pozostałych obszarów stref zieleni i rekreacji – określono minimalną powierzchnię biologicznie czynną.

Zgodnie z art. 13e ust. 2 upizp dla pozostałych stref [strefa górnictwa, strefa otwarta, strefa komunikacyjna] w gminnym katalogu stref planistycznych ustalono tylko profil funkcjonalny tych stref.

Zróznicowane parametry gminnych standardów urbanistycznych związane są z różnymi ustaleniami zawartymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, różnym zagospodarowaniem istniejących terenów zabudowanych oraz innych uwarunkowań lokalnych.

Ryc. 17 Schemat stref planistycznych w gminie Osina [Źródło: opracowanie własne]



W poniższych tabelach, dotyczących poszczególnych stref funkcjonalnych, opisany jest profil podstawowy danej strefy, zakres funkcjonalny profilu dodatkowego oraz wielkość minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wskazanej w Rozporządzeniu POG – są to zapisy informacyjne, natomiast wiążącymi atrybutami są ustalenia przy każdym wymienionym obszarze danej strefy z przypisaną mu numeracją.

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ – SW

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną została wyznaczona:

- na terenach, które zostały przeznaczone na funkcję mieszkaniową wielorodzinną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego [3SW, 6SW, 7SW, 8SW]
- na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej [1SW, 2SW, 4SW, 5SW, 9SW, 10SW, 11SW, 12SW, 13SW, 14SW]

W obrębie tej strefy znajdują się również tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz zieleni urządzonej i ogrodów przydomowych.

SW	Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
	Profil dodatkowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (przy czym nie mniejszy niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust 2 w/w upizp): 30%				
	wybrany profil dodatkowy z powyższego katalogu	max. nadziemna intensywność zabudowy	max. udział powierzchni zabudowy [%]	max. wysokość zabudowy [m]	min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	1.0	50.0	9.0	30.0
2SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	1.2	40.0	10.0	30.0
3SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	1.2	40.0	11.0	50.0
4SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	1.0	40.0	11.0	30.0
5SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	1.0	40.0	9.0	30.0
6SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	1.6	40.0	9.5	30.0
7SW	teren zieleni naturalnej, teren	1.0	40.0	15.0	30.0

	zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,				
8SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	1.4	40.0	11.0	50.0
9SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren lasu, teren wód	2.0	50.0	15.0	30.0
10SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	1.2	60.0	9.0	30.0
11SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	1.2	60.0	9.0	30.0
12SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	1.4	70.0	9.0	30.0
13SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	1.0	40.0	12.0	30.0
14SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	1.4	70.0	10.0	30.0

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ – SJ

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną została wyznaczona:

- na terenach, które zostały przeznaczone na funkcję mieszkaniową jednorodzinną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego
- na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- jako uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej w obrębie OUZ

W związku z rolniczym charakterem gminy Osina, przyjęto, że wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinna przekraczać 9m [chyba, że istniejąca zabudowa jest wyższa], zachowując jednorodny wygląd miejscowości z dominantą kościoła w jej centrum.

W obrębie tej strefy znajdują się również tereny zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej i ogrodów przydomowych.

SJ	Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
	Profil dodatkowy: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (przy czym nie mniejszy niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust 2 w/w upizp): 30%				
	wybrany profil dodatkowy z powyższego katalogu	max. nadziemna intensywność zabudowy	max. udział powierzchni zabudowy [%]	max. wysokość zabudowy [m]	min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SJ	teren zieleni naturalnej	1.0	60.0	9.0	30.0
2SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	35.0	9.0	30.0
3SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	35.0	9.0	30.0
4SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
5SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
6SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	35.0	9.0	30.0
7SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
8SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
9SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
10SJ	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy letniskowej, teren lasu	0.6	30.0	9.0	30.0
11SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
12SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
13SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
14SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0

15SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
16SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
17SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
18SJ	teren zieleni naturalnej	1.2	60.0	9.0	30.0
19SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
20SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
21SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
22SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
23SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
24SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
25SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
26SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
27SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
28SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
29SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
30SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
31SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
32SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
33SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
34SJ	teren zieleni naturalnej	1.6	30.0	9.0	30.0
35SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	30.0	9.0	30.0
37SJ	teren zieleni naturalnej	1.0	50.0	9.0	30.0
38SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
39SJ	teren zieleni naturalnej	1.0	50.0	9.0	30.0
40SJ	teren zieleni naturalnej	1.0	50.0	9.0	30.0
41SJ	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy letniskowej	0.5	25.0	9.0	30.0
42SJ	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy letniskowej	0.6	30.0	9.0	30.0
43SJ	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy letniskowej	0.5	25.0	9.0	30.0
44SJ	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy letniskowej	0.5	25.0	9.0	30.0
45SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.5	50.0
46SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	25.0	9.5	50.0
47SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
48SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.5	50.0
49SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
50SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
51SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
52SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0

53SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
54SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
55SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
56SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
57SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
58SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
59SJ	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy letniskowej	1.0	50.0	9.0	30.0
60SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
61SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	40.0	10.0	50.0
62SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
63SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
64SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
65SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	10.0	30.0
66SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
67SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	25.0	9.0	30.0
68SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
69SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
70SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
71SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
72SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
73SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
74SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
75SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	30.0	9.0	30.0
76SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	30.0	9.0	30.0
77SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
78SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
79SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
80SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
81SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
82SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
83SJ	teren zieleni naturalnej	1.4	70.0	9.0	30.0
84SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
85SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	10.0	50.0
86SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
87SJ	teren zieleni naturalnej	1.0	50.0	10.0	30.0
88SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	50.0	12.0	30.0
89SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	30.0	10.0	65.0
90SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	35.0	10.0	65.0

91SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	35.0	10.0	65.0
92SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	35.0	10.0	65.0
93SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	35.0	10.0	65.0
94SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
95SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
96SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
97SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
98SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
99SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
100SJ	teren zieleni naturalnej	1.0	50.0	9.0	30.0
101SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
102SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
103SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
104SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
105SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
106SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
107SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
108SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	10.0	30.0
109SJ	teren zieleni naturalnej	1.2	60.0	10.0	30.0
110SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
111SJ	teren zieleni naturalnej	0.9	45.0	9.0	30.0
112SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
113SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
114SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
115SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
116SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
117SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
118SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
119SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
120SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
121SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
122SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
123SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	10.0	30.0
124SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	8.5	30.0
125SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	35.0	10.0	30.0
126SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
127SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ – SZ

Przy wyznaczaniu strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, przeanalizowano mieszkańców gminy pod kątem prowadzenia działalności rolniczej. W wyniku tej analizy wskazano lokalizację siedlisk osób prowadzących taką działalność rolniczą i dla niej wyznaczono strefę SZ, natomiast dla pozostałych terenów mieszkalnych [z wyłączeniem zabudowy wielorodzinnej] wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową została wyznaczona:

- na terenach, które zostały przeznaczone na tę funkcję w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego
- na terenach rolnych, na których prowadzone jest gospodarstwo rolne

W związku z tym, iż na terenie zabudowy zagrodowej może być realizowana zabudowa rolnicza oraz obiekty niezbędne dla tej działalności, przyjęto maksymalną wysokość tej zabudowy [w obrębie strefy SZ] 15m, z wyjątkiem terenów położonych w centralnych częściach miejscowości lub w obszarach ruralistycznych miejscowości

W obrębie tej strefy znajdują się również tereny usługowe, zieleni urządzonej, ogrodów przydomowych, komunikacji i infrastruktury technicznej.

SZ	Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
	Profil dodatkowy: teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (przy czym nie mniejszy niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust 2 w/w upizp): 30%				
	wybrany profil dodatkowy z powyższego katalogu	max. nadziemna intensywność zabudowy	max. udział powierzchni zabudowy [%]	max. wysokość zabudowy [m]	min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	15.0	30.0
2SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	12.0	30.0
3SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	12.0	30.0
4SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.9	45.0	9.0	30.0
5SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	30.0
6SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	15.0	30.0
7SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	1.2	60.0	12.0	30.0

8SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	1.0	50.0	9.0	30.0
9SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	30.0
10SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	60.0	12.0	30.0
11SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	15.0	30.0
12SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	15.0	30.0
13SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	12.0	30.0
14SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	12.0	30.0
15SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	15.0	30.0
16SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	15.0	30.0
17SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	12.0	30.0
18SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	30.0
19SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
20SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	30.0
21SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	30.0
22SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	30.0
23SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	30.0	15.0	60.0
24SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
25SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	15.0	30.0
26SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	12.0	30.0
27SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	1.2	40.0	12.0	40.0
28SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	15.0	30.0
29SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
30SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	15.0	30.0
31SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
32SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
33SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	12.0	30.0

34SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	1.0	50.0	12.0	30.0
35SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	12.0	30.0
36SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
37SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	12.0	30.0
38SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	1.0	50.0	12.0	30.0
39SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	15.0	30.0
40SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług, teren lasu	1.0	50.0	15.0	30.0
41SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
42SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
43SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	15.0	30.0
44SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	1.2	60.0	12.0	30.0
45SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
46SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	15.0	30.0
47SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	15.0	30.0
48SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.7	35.0	15.0	30.0
49SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
50SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.7	35.0	15.0	30.0
51SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	12.0	30.0
52SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	15.0	30.0
53SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	12.0	30.0
54SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
55SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
56SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
57SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	15.0	30.0
58SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	15.0	30.0

STREFA USŁUGOWA – SU

Przy wyborze terenów pod przyszłe inwestycje brano pod uwagę dostępność komunikacyjną terenów. Bliskość węzła komunikacyjnego „Osina” drogi krajowej ekspresowej S6 i przyległych dróg powiatowych, wskazuje, że tereny położone wzdłuż tych dróg są najbardziej predysponowanymi terenami pod funkcje produkcyjno-usługowe, stąd w planie ogólnych wyznaczono to strefy planistyczne: gospodarczą i usługową.

Strefa usługowa została wyznaczona:

- na terenach, które zostały przeznaczone na tę funkcję w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego [15SU, 21SU]
- wzdłuż dróg powiatowych, w sąsiedztwie drogi krajowej S6[1SU, 11SU, 12SU, 13SU, 14SU, 18SU, 19SU, 28SU] – tereny inwestycyjne umożliwiające zapewnienie miejsc pracy dla mieszkańców, którzy w obecnej chwili borykają się z jej brakiem, co będzie skutkowało zmniejszeniem bezrobocia w gminie - ta kumulacja terenów inwestycyjnych uwalnia pozostałą część gminy na funkcję rolniczą
- w miejscu istniejących terenów usługowych
- w miejscu istniejącego zespołu szkolnego w Osinie [22SU]
- w północnej części obrębu Bodzęcin, wzdłuż drogi powiatowej – tereny położone poza obszarami objętymi ochroną prawną i poza gruntami chronionymi [4SU, 5SU]
- w miejscu położenia obiektów sakralnych wraz z ich otoczeniem - ze względu na ich wysokość

SU	Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
	Profil dodatkowy: teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (przy czym nie mniejszy niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust 2 w/w upizp): 30%				
	wybrany profil dodatkowy z powyższego katalogu	max. nadziemna intensywność zabudowy	max. udział powierzchni zabudowy [%]	max. wysokość zabudowy [m]	min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1.2	60.0	20.0	30.0
2SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	10.0	30.0
3SU	teren zieleni naturalnej	0.2	20.0	30.0	50.0
4SU	teren zieleni naturalnej, teren składów i magazynów, teren lasu	1.2	60.0	20.0	30.0
5SU	teren zieleni naturalnej, teren składów i magazynów, teren lasu	1.2	60.0	20.0	30.0

6SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	1.0	40.0	10.0	30.0
7SU	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	30.0	30.0
8SU	teren zieleni naturalnej	1.0	70.0	12.0	30.0
9SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	1.0	50.0	12.0	30.0
10SU	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	25.0	30.0
11SU	teren zieleni naturalnej	1.2	60.0	20.0	30.0
14SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1.2	60.0	15.0	30.0
15SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu	1.2	40.0	15.0	30.0
16SU	teren zieleni naturalnej	1.0	40.0	10.0	30.0
17SU	-	0.5	25.0	20.0	30.0
18SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1.2	60.0	12.0	30.0
19SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu	1.2	60.0	20.0	30.0
20SU	-	1.2	60.0	20.0	30.0
21SU	teren zieleni naturalnej, teren składów i magazynów, teren lasu	1.2	50.0	12.0	30.0
22SU	-	0.5	25.0	10.0	30.0
23SU	teren lasu	0.4	40.0	15.0	30.0
24SU	-	1.2	60.0	25.0	30.0
25SU	-	0.4	20.0	12.0	30.0
26SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
27SU	-	0.5	25.0	12.0	30.0
28SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1.0	50.0	15.0	30.0

STREFA GOSPODARCZA – SP

Przy wyborze terenów pod przyszłe inwestycje brano pod uwagę dostępność komunikacyjną terenów. Bliskość węzła komunikacyjnego „Osina” drogi krajowej ekspresowej S6 i przyległych dróg powiatowych, wskazuje, że tereny położone wzdłuż tych dróg są najbardziej predysponowanymi terenami pod funkcje produkcyjno-usługowe, stąd w planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne: gospodarczą i usługową.

Strefa gospodarcza została wyznaczona:

- na terenach, które zostały przeznaczone na tę funkcję w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Kikorze, Redostowo, Osina i Węgorzyce [cz. 1SP, 2SP, 6SP, 7SP, 8SP, 9SP, 11SP, 12SP]
- jako rozszerzenie terenu produkcyjnego w rejonie miejscowości Kikorze, wzdłuż drogi ekspresowej, której oddziaływanie akustyczne eliminuje funkcje mieszkalne [cz. 1SP] – teren położony poza obszarami objętymi ochroną prawną, na obszarze występuje enklawa 1,17 ha gruntów chronionych
- w miejscu istniejących terenów produkcyjnych w południowej części miejscowości Kikorze i Osina [3SP, 10SP]
- w południowej części miejscowości Kikorze – z dala od istniejącej zabudowy, na terenie położonym wzdłuż drogi powiatowej, w niewielkiej odległości od drogi ekspresowej [4SP] – teren położony poza obszarami objętymi ochroną prawną, na obszarze występują dwie enklawy gruntów chronionych o powierzchni 1,17 ha i 0,82 ha
- w miejscu wnioskowanym dla lokalizacji tej strefy, przy węźle komunikacyjnym na drodze ekspresowej S6[5SP] – teren położony poza obszarami objętymi ochroną prawną i poza gruntami chronionymi
- w miejscu wnioskowanym dla lokalizacji tej strefy, na terenie położonym wzdłuż drogi powiatowej [13P] – teren położony poza obszarami objętymi ochroną prawną i poza gruntami chronionymi

Realizacja inwestycji niezwiązanych z rolniczym wykorzystaniem gruntów rolnych winna uwzględniać występowanie chronionych gruntów rolnych, co stanowi podjęcie procedur związanych z uzyskaniem zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

SP	Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
	Profil dodatkowy: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (przy czym nie mniejszy niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust 2 w/w upizp): 20%

	wybrany profil dodatkowy z powyższego katalogu	max. nadziemna intensywność zabudowy	max. udział powierzchni zabudowy [%]	max. wysokość zabudowy [m]	min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1.5	70.0	25.0	20.0
2SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1.5	70.0	25.0	20.0
3SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1.5	60.0	12.0	20.0
4SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	2.2	60.0	25.0	20.0
5SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1.5	60.0	25.0	20.0
6SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	3.5	60.0	25.0	20.0
7SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1.5	60.0	25.0	20.0
8SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1.5	70.0	20.0	20.0
9SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1.5	70.0	12.0	20.0
10SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1.5	70.0	15.0	20.0
11SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1.5	70.0	15.0	20.0
12SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1.5	60.0	15.0	20.0
13SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1.5	60.0	25.0	20.0
14SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1.2	60.0	20.0	20.0
15SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1.2	60.0	15.0	20.0

STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ – SR

Strefa produkcji rolniczej została wyznaczona w miejscu:

- istniejących terenów związanych z produkcją rolniczą, między innymi w miejscowościach: Bodzęcin, Węgorza, Kościuszki, Osina, Węgorzyce, Redło
- wnioskowanych terenów pod tę strefę przez firmy związane z produkcją rolną, w tym również wnioskowaną lokalizację biogazowni na terenie 20SR
- na terenach stanowiących zaplecza zabudowy zagrodowej, ogrodów przydomowych, dla umożliwienia realizacji zabudowy gospodarczej, szklarni lub innej związanej z funkcją mieszkalną, ale nie mieszkaniową

Realizacja inwestycji niezwiązanych z rolniczym wykorzystaniem gruntów rolnych winna uwzględniać występowanie chronionych gruntów rolnych, co stanowi podjęcie procedur związanych z uzyskaniem zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

SR	Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych				
	Profil dodatkowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (przy czym nie mniejszy niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust 2 w/w upizp): 30%				
	wybrany profil dodatkowy z powyższego katalogu	max. nadziemna intensywność zabudowy	max. udział powierzchni zabudowy [%]	max. wysokość zabudowy [m]	min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SR	teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	0.8	40.0	15.0	30.0
2SR	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.8	40.0	15.0	30.0
3SR	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.8	40.0	15.0	30.0
4SR	teren zieleni urządzonej	0.8	40.0	15.0	30.0
5SR	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.8	40.0	15.0	30.0
6SR	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.8	40.0	15.0	30.0
7SR	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	15.0	30.0
8SR	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	15.0	30.0
9SR	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	12.0	30.0

10SR	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	15.0	30.0
11SR	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	15.0	30.0
12SR	teren zieleni naturalnej, teren wód	0.8	40.0	12.0	30.0
13SR	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	15.0	30.0
14SR	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	15.0	30.0
15SR	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	15.0	30.0
16SR	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	15.0	30.0
17SR	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	12.0	30.0
18SR	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	15.0	30.0
19SR	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	15.0	30.0
20SR	teren zieleni naturalnej, teren elektrowni słonecznej, teren biogazowi, teren lasu	2.0	40.0	15.0	30.0
21SR	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	12.0	30.0
22SR	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	12.0	30.0
23SR	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	12.0	30.0
24SR	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	12.0	30.0
25SR	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	12.0	30.0
26SR	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	15.0	30.0
27SR	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.5	30.0	15.0	30.0
28SR	teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0.8	40.0	15.0	30.0
29SR	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.8	40.0	15.0	30.0
30SR	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	15.0	30.0
31SR	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.8	40.0	15.0	30.0
32SR	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.8	40.0	15.0	30.0
33SR	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.8	40.0	15.0	30.0

34SR	teren zieleni naturalnej, teren zieleni urzadzonej, teren lasu	0.8	40.0	15.0	30.0
35SR	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.8	40.0	20.0	30.0
36SR	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.8	40.0	25.0	30.0
37SR	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.6	30.0	15.0	30.0
38SR	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.6	60.0	15.0	30.0
39SR	teren zieleni naturalnej, teren elektrowni slonecznej	0.6	60.0	25.0	30.0
40SR	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	15.0	30.0
41SR	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.8	40.0	15.0	30.0
42SR	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	15.0	30.0

STREFA INFRASTRUKTURALNA – SI

Strefa infrastrukturalna została wyznaczona w miejscu:

- istniejących urządzeń infrastruktury technicznej
- urządzeń infrastruktury technicznej wskazanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

SI	Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych				
	Profil dodatkowy: teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (przy czym nie mniejszy niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust 2 w/w upizp): 20%				
	wybrany profil dodatkowy z powyższego katalogu	max. nadziemna intensywność zabudowy	max. udział powierzchni zabudowy [%]	max. wysokość zabudowy [m]	min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SI	-	-	-	-	20
2SI	-	-	-	-	20
3SI	-	-	-	-	20
4SI	-	-	-	-	20
5SI	teren zieleni naturalnej	-	-	-	20
6SI	-	-	-	-	20
7SI	-	-	-	-	20
8SI	-	-	-	-	20

STREFA ZIELENI I REKREACJI – SN

Biorąc pod uwagę możliwy potencjał w zakresie rozwoju terenów rekreacyjnych przy wykorzystaniu walorów krajobrazowych gminy Osina, jak również potrzebę zapewnienia miejsc integracji społecznej, strefa zieleni i rekreacji została wyznaczona:

- w miejscach istniejących boisk wiejskich, terenów ogrodów przydomowych
- w miejscach lokalizacji zbiorowiska zieleni niskiej lub wysokiej, która może być zagospodarowana rekreacyjnie, w formie zieleni urządzonej z elementami np. siłowni zewnętrznej, parku linowego lub innych elementów rozwijających kolejne atrakcyjne sposoby na wypoczynek mieszkańców gminy i nie tylko
- na terenach przylegających do jeziora Kościuszki
- w miejscach możliwych do stworzenia ośrodków zajęciowych dla seniorów, których w gminie Osina jest wielu, zapewniając im opiekę dzienną lub/i całodzienną, ośrodków kultury, sportu i rekreacji

W wyniku dokonywanych opinii i uzgodnień projektu planu ogólnego zgodnie z art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późniejszymi zmianami], usunięto:

- strefę zieleni i rekreacji 2SN,
- strefę zieleni i rekreacji 18SN,

położone w obrębie obszaru Natura 2000 PLH320013 „OSTOJA GOLENIOWSKA”, które uzyskały negatywną opinię i uzgodnienie RDOŚ wymagane jest ponowne wystąpienia do RDOŚ o uzgodnienie projektu planu ogólnego gminy Osina.

SN	Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren ogrodów działkowych, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
	Profil dodatkowy: 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				
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (przy czym nie mniejszy niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust 2 w/w upizp): 50%				
	wybrany profil dodatkowy z powyższego katalogu	max. nadziemna intensywność zabudowy	max. udział powierzchni zabudowy [%]	max. wysokość zabudowy [m]	min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SN	teren usług kultury i rozrywki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
3SN	teren lasu, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
4SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren usług zdrowia i pomocy społecznej	0.1	10.0	6.0	50.0

5SN	teren usług sportu i rekreacji, , teren gastronomii, teren handlu detalicznego, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
6SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej	-	-	-	50.0
7SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
8SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren lasu, teren zieleni naturalnej	0.4	10.0	9.0	50.0
9SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	0.4	20.0	9.0	50.0
10SN	teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
11SN	teren zieleni naturalnej, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego	0.4	20.0	9.0	50.0
12SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
13SN	teren usług handlu detalicznego, teren usług sportu i rekreacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług gastronomii	0.4	20.0	9.0	50.0
14SN	teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren usług gastronomii	-	-	-	80.0
15SN	teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren usług gastronomii	-	-	-	50.0
16SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	80.0
17SN	teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
19SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren	-	-	-	50.0

	zieleni naturalnej				
20SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	-	-	6.0	50.0
21SN	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 lasu	0.7	50.0	10.0	50.0
22SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	80.0
23SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0.2	20.0	6.0	50.0
24SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	1.0	30.0	12.0	50.0
25SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług zdrowia i pomocy społecznej	0.2	10.0	9.0	50.0
26SN	teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług edukacji	0.6	30.0	9.0	50.0
28SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług gastronomii, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren usług handlu detalicznego, teren usług kultury i rozrywki	0.5	25.0	9.0	50.0
29SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
30SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
31SN	teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług edukacji, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0

STREFA CMENTARZY – SC

Strefa cmentarzy została wyznaczona w miejscu:

- istniejących cmentarzy czynnych: w Kościuszkach, Osinie oraz w Węgorzy
- cmentarzy nieczynnego w Bodzęcinie, Kikorzu i Węgorzycach

SC	Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
	Profil dodatkowy: teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (przy czym nie mniejszy niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust 2 w/w upizp): 30%				
	wybrany profil dodatkowy z powyższego katalogu	max. nadziemna intensywność zabudowy	max. udział powierzchni zabudowy [%]	max. wysokość zabudowy [m]	min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50
2SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	-	-	-	30
3SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	-	-	-	30
4SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	-	-	-	30
5SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	-	-	-	30
6SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50

STREFA GÓRNICTWA – SG

Strefa górnictwa została wyznaczona w miejscu istniejącego terenu eksploatacji kruszyw naturalnych w Krzywicach.

SG	Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej				
	Profil dodatkowy: 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				
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (przy czym nie mniejszy niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust 2 w/w upizp): -				
	wybrany profil dodatkowy z powyższego katalogu	max. nadziemna intensywność zabudowy	max. udział powierzchni zabudowy [%]	max. wysokość zabudowy [m]	min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SG	Teren produkcji, teren usług rzemieślniczych, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren lasu	-	-	-	-

STREFA OTWARTA – SO

Strefa otwarta została wyznaczona::

- na terenach wód, pól, lasów, zieleni naturalnej, na których nie będzie realizowana zabudowa
- na terenach objętych ochroną prawną, o której mowa w ustawie o ochronie przyrody, z wyłączeniem istniejących terenów zabudowanych i terenów planowanych do zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego
- na terenie istniejącej elektrowni słonecznej [43SO]
- na terenie, na którym dopuszczono realizację elektrowni słonecznej [8SO,14SO, 32SO, 33SO, 36SO, 37SO, 39SO, 41SO, 42SO]– obszary położone poza terenami prawnie chronionymi w zakresie ochrony przyrody oraz poza chronionymi gruntami rolnymi - jedynie w strefie 8SO występuje niewielka enklawa gruntów chronionych o powierzchni 0,35ha

Realizacja inwestycji niezwiązanych z rolniczym wykorzystaniem gruntów rolnych winna uwzględniać występowanie chronionych gruntów rolnych, co stanowi podjęcie procedur związanych z uzyskaniem zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

SO	Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej				
	Profil dodatkowy: teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej				
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (przy czym nie mniejszy niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust 2 w/w upizp):				
	-				
	wybrany profil dodatkowy z powyższego katalogu	max. nadziemna intensywność zabudowy	max. udział powierzchni zabudowy [%]	max. wysokość zabudowy [m]	min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SO	-	-	-	-	-
2SO	-	-	-	-	-
3SO	-	-	-	-	-
4SO	-	-	-	-	-
5SO	-	-	-	-	-
6SO	-	-	-	-	-
7SO	-	-	-	-	-
8SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
9SO	-	-	-	-	-
10SO	-	-	-	-	-
11SO	-	-	-	-	-
12SO	-	-	-	-	-
13SO	-	-	-	-	-

14SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
15SO	-	-	-	-	-
16SO	-	-	-	-	-
17SO	-	-	-	-	-
18SO	-	-	-	-	-
19SO	-	-	-	-	-
20SO	-	-	-	-	-
21SO	-	-	-	-	-
22SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
23SO	-	-	-	-	-
24SO	-	-	-	-	-
25SO	-	-	-	-	-
26SO	-	-	-	-	-
27SO	-	-	-	-	-
28SO	-	-	-	-	-
29SO	-	-	-	-	-
30SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
31SO	-	-	-	-	-
32SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
33SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
34SO	-	-	-	-	-
35SO	-	-	-	-	-
36SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
37SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
38SO	-	-	-	-	-
39SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
40SO	-	-	-	-	-
41SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
42SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
43SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
44SO	-	-	-	-	-
45SO	-	-	-	-	-
46SO	-	-	-	-	-

STREFA KOMUNIKACJI – SK

Strefa komunikacji została wyznaczona w ciągu istniejących ciągów komunikacyjnych:

- drogi ekspresowej S6 – 1SK
- dróg powiatowych – 2SK ÷ 12SK
- linii kolejowej nr 402 – 14SK

SK	Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogie 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 infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych				
	Profil dodatkowy: teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (przy czym nie mniejszy niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust 2 w/w upizp): -				
	wybrany profil dodatkowy z powyższego katalogu	max. nadziemna intensywność zabudowy	max. udział powierzchni zabudowy [%]	max. wysokość zabudowy [m]	min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SK	-	-	-	-	
2SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	
3SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	
4SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	
5SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	
6SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	
7SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	
8SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	
9SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	
10SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	
11SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	
12SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	
13SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	
14SK	-	-	-	-	

6. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Przy sporządzaniu planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Główny Urząd Statystyczny, Bank Danych Lokalnych, 2024r.
- Dane Urzędu Gminy w Osinie
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Osina
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego przyjęty uchwałą Nr XVII/214/20 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 24 czerwca 2020 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 27 lipca 2020 r. poz. 3564]
- Strategia rozwoju gminy Osina na lata 2015-2023,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Osina (uchwała nr XXX/177/2001 Rady Gminy Osina z dnia 19 grudnia 2001r.),
- Raport o stanie gminy Osina za 2024 rok
- Mapa ewidencyjna Gminy Osina – pochodząca z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Goleniowie
- baza danych obiektów topograficznych BDOT10k
- inne źródła:
 - wizje terenowe
 - <https://zabytek.pl>
 - www.wkz.szczecin.pl
 - <https://geoserwis.gdos.gov.pl/>
 - <https://sipww.pl>
 - kzgw.gov.pl
 - baza.pgi.gov.pl
 - <https://bdl.stat.gov.pl>,
 - <https://crfop.gdos.gov.pl>,
 - <https://uzdrowiska-pgu.pl>,
 - <https://kpnmab.pl>,
 - <https://www.bdl.lasy.gov.pl>,