

**UCHWAŁA NR XLVII/365/2023
RADY MIEJSKIEJ W MASZEWIE**

z dnia 22 czerwca 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Maszewo dla części obrębu Godowo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 29 oraz art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.

Ustalenia wstępne

Rozdział 1.

Przedmiot i zakres regulacji planu

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXI/232/21 Rady Miejskiej Maszewie z dnia 26 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Maszewo dla części obrębu Godowo, uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Maszewo dla części obrębu Godowo**, zwany dalej planem, stwierdzając jednocześnie, iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i miasta Maszewo” przyjętego uchwałą Nr XXVI/158/01 Rady Miejskiej w Maszewie z dnia 24 kwietnia 2001 r., zmienioną uchwałą Nr XXV/187/05 z dnia 23 września 2013 r. oraz uchwałą Nr XXVIII/171/2013 z dnia 7 maja 2013 r.

2. Przedmiotem planu jest określenie, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenów objętych opracowaniem planu.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 9,85 ha, położony w południowo-wschodniej części miejscowości Godowo.

4. Granicę opracowania planu ustalono na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiącym rysunek planu w skali 1:1000 oraz na załączniku Nr 2, stanowiącym wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i miasta Maszewo”.

5. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Maszewo”, stanowiący załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 3, do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania, stanowiących załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały;
- 5) informacja o danych przestrzennych, stanowiąca załącznik Nr 5 do niniejszej uchwały..

§ 2. Ilekcć w uchwale występuje termin:

- 1) **teren elementarny** – teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo-

literowym, w szczególności teren elementarny może stanowić działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 2) **linia rozgraniczająca tereny elementarne** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone w planie, stanowiące jednocześnie linie podziałów geodezyjnych;
- 3) **działka** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **kategoria przeznaczenia terenu** - należy przez to rozumieć ustalenie dominującego przeznaczenia oraz zasad i standardów zagospodarowania terenu, określenie w planie kategorii przeznaczenia terenów stanowi ustalenie obowiązującej struktury funkcjonalno-przestrzennej;
- 5) **funkcja podstawowa** - należy przez to rozumieć funkcję określoną w planie, która jest wskazana jako funkcja dominująca na danym terenie - dopuszczone planem funkcje uzupełniające nie mogą powodować ograniczenia, ani obniżenia rangi funkcji podstawowej;
- 6) **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą położenie lica ściany frontowej budynku lub jej części o szerokości minimum 60% łącznej szerokości elewacji frontowej, stanowiącą jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy, przy czym dopuszcza się przekroczenie obowiązującej linii zabudowy następującymi elementami budynku o nie więcej niż: w przypadku okapów, gzymsów, balkonów, galerii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, wind zewnętrznych - 2,5 m, a w przypadku elementów zagospodarowania terenu takich jak: tarasy, schody, podesty i pochylnie przy wejściach - 5,0 m;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar dopuszczalnego usytuowania budynku lub jego części, poza którą lokalizacja budynku lub jego części jest niedopuszczalna - linia ta nie dotyczy części podziemnej budynku lub całego obiektu budowlanego znajdującego się całkowicie poniżej poziomu terenu oraz elementów takich jak: rampy, schody i podesty przy wejściach, zadaszenia nad wejściami;
- 8) **wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ”** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni działki lub jej części w granicach terenu elementarnego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym przez powierzchnię zabudowy należy rozumieć obszar wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej i kolejnych kondygnacji nadziemnych - do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych, ani ich części, niewystających ponad powierzchnię terenu, a także powierzchni schodów zewnętrznych, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, daszków, markiz, okapów i występów dachowych, powierzchni związanych z urządzeniem i zagospodarowaniem terenu, jak powierzchnie utwardzone dojeżdż, dojazdów i parkingów, tarasów, urządzonych placów, a także oczek i zbiorników wodnych, basenów, obiektów małej architektury;
- 9) **wskaźnik intensywności zabudowy „IZ”**- należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych w granicach działki do powierzchni działki;
- 10) **wysokość zabudowy „HZ”** – należy przez to rozumieć wysokość części nadziemnej obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów małej architektury, mierzoną od średniego poziomu terenu bezpośrednio przy danym obiekcie do najwyższej położonego punktu tego obiektu,

w przypadku budynku do najwyższego punktu dachu lub ściany attykowej - ustalona w planie wysokość zabudowy obowiązuje dla całej powierzchni zabudowy wskazanej w ustaleniach szczegółowych, chyba że ustalenia te stanowią inaczej;

- 11) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej „TZ”** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych, do powierzchni działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 12) **obiekt lub obszar zabytkowy** - należy przez to rozumieć obiekt, zespół obiektów lub obszar, którego zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość kulturową, historyczną, artystyczną lub naukową, chroniony na podstawie przepisów odrębnych lub zapisami planu;
- 13) **szczególne wymagania architektoniczne** - należy przez to rozumieć wymóg realizacji zabudowy o wysokim poziomie estetycznym pod względem projektowym, materiałowym i wykonawczym;
- 14) **punkt handlowy** - należy przez to rozumieć wydzielone w przestrzeni budynku lub w jego sąsiedztwie miejsce służące prowadzeniu sprzedaży detalicznej lub usługi gastronomicznej towarzyszącej podstawowej funkcji budynku lub terenu elementarnego;
- 15) **tymczasowy obiekt usługowo-handlowy** - należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany w rozumieniu przepisów odrębnych, przeznaczony na prowadzenie działalności usługowo-handlowej, w tym gastronomicznej, o dopuszczalnej maksymalnej powierzchni zabudowy do 10 m², lokalizowany w okresie organizacji imprez okolicznościowych takich jak: festyny, jarmarki, koncerty, ekspozycje plenerowe, itp.

Rozdział 2.

Główne zasady konstrukcji ustaleń planu

§ 3. 1. Ustalenia tekstu planu składają się z:

- 1) ustaleń wstępnych;
- 2) ustaleń ogólnych dotyczących całego obszaru objętego opracowaniem planu, w tym:
 - a) ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - b) ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
 - c) ustaleń dotyczących zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - d) ustaleń dotyczących zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
 - e) ustaleń dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - f) ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 3) ustaleń szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 4) ustaleń końcowych.

2. Do poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie wszystkie poziomy ustaleń planu, przy czym ustalenia ogólne są uściślane i uzupełniane przez ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, którego one dotyczą oraz przez rysunek planu. Ustalenia dotyczące całego obszaru opracowania planu, bądź stanowiące ogólne wytyczne planistyczne, nie są powtarzane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych i należy je stosować łącznie.

3. Przebieg linii rozgraniczających tereny elementarne dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

4. Odległość obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny elementarne należy określać poprzez odczyt odległości zewnętrznej krawędzi linii zabudowy od osi linii stanowiącej granicę działki lub terenu elementarnego.

5. Tereny elementarne oznaczono na rysunku planu i odpowiednio w tekście planu identyfikatorami cyfrowo-literowymi określającymi:

- 1) kolejne numery terenów elementarnych, w tym odrębnie terenów komunikacyjnych – określone cyfrą;
- 2) symbole kategorii przeznaczenia terenów elementarnych lub klasyfikację funkcjonalną drogi – określone symbolem literowym.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne

Rozdział 1.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów, zdefiniowane w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych:

1) tereny budowlane:

- a) **MNW** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) **MNW-MNB** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- c) **RZM** - teren zabudowy zagrodowej,
- d) **UR** - teren usług kultu religijnego,
- e) tereny komunikacji drogowej, w tym,
 - **KDL** – tereny dróg lokalnych,
 - **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) tereny niebudowlane:

- a) **CC** - teren cmentarza czynnego,
- b) **US-ZP** - teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej,
- c) **ZP** - tereny zieleni urządzonej,
- d) **ZN** - teren zieleni naturalnej,
- e) **RNR** - teren gruntów ornych oraz upraw.

2. Kategoria przeznaczenia terenu oznacza główną funkcję terenu, co nie wyklucza lokalizacji jako uzupełniających i niekolidujących z tą funkcją obiektów i urządzeń infrastruktury towarzyszącej, elementów zagospodarowania terenu, w tym budynków gospodarczych i garaży, rekreacyjnych zbiorników i oczek wodnych, zieleni urządzonej, dojazdów, miejsc do parkowania w ilości niezbędnej dla funkcjonowania poszczególnych obiektów i wynikającej z ich przeznaczenia przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych.

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady przekształceń układu funkcjonalnego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach planu wyznacza się, jako podstawowy kierunek przekształceń układu funkcjonalnego, obszary przestrzeni publicznej:
 - a) teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem UR,
 - b) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem US-ZP,
 - c) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami ZP,
 - d) tereny komunikacji drogowej publicznej – tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami: KDL;
- 2) wszystkie obiekty budowlane oraz elementy zagospodarowania terenu, realizowane na terenie objętym planem, powinny spełniać szczególne wymagania architektoniczne.

2. Szczegółowe zasady przekształceń układu funkcjonalno-przestrzennego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, organizacji przestrzeni publicznych oraz parametry i wskaźniki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu regulują ustalenia dla wyznaczonych terenów elementarnych.

§ 6. Ustala się następujące wytyczne urbanistyczne dotyczące zagospodarowania terenu i lokalizacji zabudowy:

- 1) rozbudowa i nadbudowa prowadzone w istniejących obiektach muszą uwzględniać ustalenia planu w zakresie kształtowania zabudowy i jej parametrów;
- 2) zabudowę należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych lub obowiązujących linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 3) zabudowę w granicach działek lub terenów, dla których nie ustalono nieprzekraczalnej linii zabudowy, a ustalenia planu nie wykluczają jej realizacji, należy lokalizować w oparciu o obowiązujące przepisy prawa;
- 4) lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi;
- 5) parametry i wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania terenu należy odnosić do powierzchni działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 7. 1. Ochrona środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zgodnie z ustaleniami planu, realizowana będzie poprzez:

- 1) utrzymanie drożności istniejącego systemu melioracji wodnych;

- 2) wykorzystanie systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy;
- 3) gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami;
- 4) uwzględnienie ustaleń uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa zachodniopomorskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 5) ograniczenie szkodliwego wpływu komunikacji na środowisko zamieszkania, poprzez zabiegi techniczne polegające na uspokojeniu ruchu w strefach zabudowy mieszkalnej;
- 6) zabezpieczenie wierzchniej warstwy gleby na czas prowadzonych prac budowlanych;
- 7) wykorzystanie powstałych w wyniku realizacji inwestycji mas ziemnych dla kształtowania własnego terenu;
- 8) prowadzenie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem minimalizowania ingerencji i wpływu przedsięwzięcia na systemy korzeniowe drzew;
- 9) respektowanie ustaleń w zakresie ochrony środowiska stosownych decyzji administracyjnych wydawanych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) utrzymanie drożności korytarzy ekologicznych, forma i sposób realizacji ogrodzeń nieruchomości nie może ograniczać migracji małych zwierząt.

2. Na terenie objętym planem nie występują obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody, w tym obszary Natura 2000.

§ 8. 1. W strefie sanitarnej cmentarza komunalnego zlokalizowanego na działce nr 108, wyznaczonej w odległości 50 m od granicy cmentarza, nie dopuszcza się lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej oraz zagrodowej, budynków rekreacji indywidualnej oraz studni służących do czerpania wody do celów bytowych i potrzeb gospodarczych.

2. W granicach części planu położonej w strefie sanitarnej cmentarza komunalnego zlokalizowanego na działce nr 108, wyznaczonej w odległości 150 m od granicy cmentarza obowiązuje nakaz podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody do picia i dla potrzeb gospodarczych oraz zakaz lokalizowania studni służących do czerpania wody do celów bytowych i potrzeb gospodarczych.

§ 9. Na obszarze objętym planem obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód wynikające z warunków korzystania z wód regionu wodnego Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego oraz „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”.

§ 10. 1. Wyznacza się pasy ochrony funkcyjnej – pasy technologiczne wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych nn-0,4kV, w rzucie poziomym nie węższe niż 7 m, po 3,5 m po każdej ze stron osi linii, obowiązujące do czasu skablowania linii. Dla linii kablowej nn-0,4kV należy uwzględnić pas technologiczny nie węższy niż 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron osi linii).

2. W określonych na rysunku planu obszarach zasięgu pasów ochrony funkcyjnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych nn-0,4kV obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych. W szczególności w obszarze pasów ochrony funkcyjnej obowiązuje:

- 1) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;
- 2) szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, wg przepisów odrębnych.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. Na obszarze planu ustala się następujące obszary i obiekty zabytkowe, oznaczone odpowiednio na rysunku planu, objęte szczególnymi zasadami ochrony ze względu na wartości kulturowe:

- 1) obszar w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej;
- 2) obszar w granicach strefy „K” ochrony konserwatorskiej układów zieleni komponowanej i form krajobrazowych;
- 3) obszar w granicach strefy „W.III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 4) obszar oraz budynek typowane do ochrony poprzez wpis do rejestru zabytków - kościół pw. Podwyższenia Krzyża Świętego wraz z cmentarzem przykościelnym;
- 5) obszar objęty ochroną konserwatorską wskazany do ochrony ustaleniami planu - cmentarz komunalny;
- 6) budynki wskazane do ochrony ustaleniami planu w zakresie ich kompozycji - budynek mieszkalny zlokalizowany na działce nr 123/2 oraz budynek mieszkalny i budynek gospodarczy zlokalizowane na działce nr 103/1.

§ 12. 1. Zgodnie z rysunkiem planu ustala się zasięg strefy „A” pełnej ochrony dobrze zachowanych układów przestrzennych lub ich fragmentów, uznanych za szczególnie wartościowe, stanowiące materialne świadectwo historii regionu lub miejscowości, obejmującą kościół pw. Podwyższenia Krzyża Świętego wraz z cmentarzem przykościelnym, dla których ustala się ścisłą ochronę historycznej kompozycji funkcjonalno-przestrzennej, zabytkowej zabudowy i pozostałych elementów zagospodarowania.

2. Dla obszaru w strefie „A” obowiązuje:

- 1) zachowanie i konserwacja historycznego układu przestrzennego oraz zabudowy o walorach zabytkowych;
- 2) uzyskanie zezwolenia wojewódzkiego konserwatora na wszelką działalność;
- 3) uzgadnianie dokumentacji projektowej i wszelkich prac porządkowych i rewaloryzacyjnych z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

§ 13. 1. Zgodnie z rysunkiem planu ustala się zasięg strefy „K” ochrony krajobrazu związanego z historycznym układem przestrzennym lub występująca autonomicznie, jako wartościowy krajobraz ukształtowany w wyniku działalności człowieka, obejmującą położony w granicach planu cmentarz komunalny, dla którego ustala się ochronę:

- 1) historycznej granicy założenia zieleni komponowanej;
- 2) kompozycji zieleni: rozplanowania i jej składu gatunkowego.

2. Dla obszaru w strefie „K” obowiązuje:

- 1) zachowanie i rewaloryzacja elementów zagospodarowania założeń zieleni;
- 2) oznakowanie cmentarza, jako historycznego miejsca pochówków.

§ 14. Zgodnie z rysunkiem planu ustala się zasięg strefy „W.III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obejmującej stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków: Godowo nr 4 (AZP: 82-10/21) – w granicach, której obowiązuje określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych związanych z planowaną inwestycją, z właściwym organem ds. ochrony zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 15. 1. Dla obiektu oraz obszaru zabytkowego typowanych do ochrony poprzez wpis do rejestru zabytków – kościoła pw. Podwyższenia Krzyża Świętego wraz z cmentarzem przykościelnym - ustala się:

- 1) ochronę substancji budowlanej i formy architektonicznej obiektów we wszystkich elementach: bryły (w tym wysokość i forma dachu), elewacji wraz z detalem architektonicznym i stolarką, materiału budowlanego;
- 2) ochronę zasadniczego rozplanowania i zabytkowego wyposażenia wnętrza;
- 3) utrzymanie otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem.

§ 16. Dla obszaru zabytkowego wskazanego do ochrony ustaleniami planu – cmentarza komunalnego - ustala się ochronę:

- 1) układu cmentarza;
- 2) zieleni urządzonej;
- 3) elementów historycznych tj. ogrodzenia wraz z bramami oraz furtkami.

§ 17. Dla budynków wskazanych do ochrony ustaleniami planu w zakresie ich kompozycji - budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce nr 123/2 oraz budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego zlokalizowanych na działce nr 103/1 ustala się: zachowanie lub odtworzenie pierwotnej formy architektonicznej tj. wysokości, formy i geometrii dachu, elewacji, detalu architektonicznego z jednoczesnym utrzymaniem lub odtworzeniem podziałów stolarki okiennej i drzwiowej zgodnie z pierwotnymi.

§ 18. Na obszarze objętym planem nie wyznaczono dóbr kultury współczesnej, nie ustala się zasad ochrony w tym zakresie.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości

§ 19. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) dopuszcza się możliwość przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu standardów zagospodarowania terenu określonych ustaleniami planu dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 2) dopuszcza się podział terenu zgodnie z ustalonymi w planie liniami rozgraniczającymi tereny elementarne, przed przystąpieniem do realizacji nowych inwestycji;
- 3) określone w ustaleniach szczegółowych parametry dla minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanej działki nie dotyczą działki wydzielanej w drugiej linii zabudowy z częścią w formie sięgacza zapewniającego dostęp do drogi;
- 4) dopuszcza się podział terenu na działki pod warunkiem, że będzie możliwe ich zagospodarowanie i zabudowa zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 5) ustalenia, o których mowa wyżej nie dotyczą działek gruntu wydzielonych lub wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym stacji elektroenergetycznych oraz komunikacji.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 20. 1. Obsługę komunikacyjną należy zapewnić z ustalonych w planie terenów komunikacji drogowej:

1) dróg układu podstawowego, który tworzą:

- a) wyznaczone w ramach regulacji pasa drogowego przyległej do obszaru planu drogi powiatowej - tereny oznaczone symbolami 1KDL i 2KDL,
- b) droga publiczna klasy lokalnej w ciągu drogi powiatowej oznaczona symbolem 3KDL;

2) dróg układu obsługującego, który tworzą:

- a) droga wewnętrzna, oznaczona symbolem 1KR,
- b) droga wewnętrzna, oznaczona symbolem 2KR,
- c) droga wewnętrzna, oznaczona symbolem 3KR,
- d) droga wewnętrzna, oznaczona symbolem 4KR,
- e) droga wewnętrzna, oznaczona symbolem 5KR;

3) dróg położonych w sąsiedztwie, poza granicami planu.

2. Szczegółowe zasady obsługi, określenie klas i parametrów dróg dla poszczególnych terenów komunikacji zawierają ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

§ 21. 1. Dla obsługi terenów elementarnych 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, MNW-MNB i RZM i poszczególnych obiektów należy zapewnić co najmniej dwa miejsca do parkowania przypadające na jeden lokal o funkcji mieszkalnej.

2. Dla obsługi terenów elementarnych – CC, US-ZP i 1ZP w granicach terenu 2KR należy zapewnić minimum 10 miejsc do parkowania.

3. W ramach miejsc do parkowania wydzielanych w granicach terenu 2KR należy przewidzieć miejsca przeznaczone dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania.

4. Przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących budynków, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części, wymaga zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z zasadami ustalonymi powyżej.

§ 22. 1. Obsługę inżynierską zapewnić należy z istniejących i planowanych sieci uzbrojenia podziemnego, zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic oraz w granicach innych terenów elementarnych do czasu przebudowy i przeniesienia.

2. W liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej dopuszcza się lokalizowanie sieci uzbrojenia podziemnego innego niż określone w ustaleniach planu, pod warunkiem nie ograniczania podstawowej funkcji danego terenu oraz zachowania możliwości lokalizacji sieci uzbrojenia podziemnego, których lokalizacja została ustalona w planie, z zachowaniem ustaleń szczegółowych dla terenów komunikacji drogowej i przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się utrzymanie, przebudowę i remonty istniejącej infrastruktury technicznej z uwzględnieniem wynikających z zapotrzebowania parametrów i stosowanych rozwiązań techniczno-materiałowych.

4. Rozbudowa, przebudowa lub budowa urządzeń infrastruktury technicznej oraz zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami planu nie może naruszać drożności systemów melioracji wodnych.

5. Szafki gazowe, energetyczne i teleinformatyczne należy projektować i wykonywać jako elementy, ogrodzeń posesji lub wkomponować w inne elementy urządzenia terenu.

§ 23. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 2) parametry projektowanej sieci - $\varnothing$ 25 mm ÷ $\varnothing$ 110 mm;
- 3) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych zamontowanych na komunalnej sieci wodociągowej;
- 4) niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych poza granicami strefy sanitarnej istniejącego cmentarza komunalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. Ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych, ścieków i usuwania odpadów:

- 1) odprowadzenie wód opadowych do projektowanej kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia podczyszczające;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnej nieruchomości;
- 3) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych z powierzchni komunikacji drogowej, placów i parkingów bezpośrednio do gruntu - dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni komunikacji oraz placów i parkingów do gruntu, po ich wstępnym podczyszczeniu, pod warunkiem, że stopień oczyszczenia ścieków oraz miąższość warstwy gruntu nad zwierciadłem wód podziemnych stanowi zabezpieczenie tych wód przed zanieczyszczeniem;
- 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanej kanalizacji sanitarnej;
- 5) parametry projektowanej sieci kanalizacyjnej - $\varnothing$ 80 mm ÷ $\varnothing$ 1000 mm;
- 6) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie nieczystości ciekłych w ramach rozwiązań indywidualnych – do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 7) po realizacji sieci kanalizacyjnej, ustala się wymóg podłączenia zabudowy wyposażonej w bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe do gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 8) wstępna segregacja odpadów u źródła i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy;
- 9) ustala się zasadę indywidualnej lokalizacji miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

§ 25. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej elektroenergetycznej stacji 15/0,4 kV zlokalizowanej poza obszarem planu – liniami napowietrznymi i kablowymi niskiego napięcia z uwzględnieniem ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z przebiegu linii napowietrznych i kablowych, na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury elektroenergetycznej, w tym lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 3) możliwość lokalizacji urządzeń do produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) należy zapewnić możliwość dojazdów sprzętem specjalistycznym do urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii;
- 5) wszelkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z elektroenergetyczną infrastrukturą techniczną muszą być realizowane przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

§ 26. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz dopuszcza się z sieci gazowej;
- 2) teren pod ułożenie sieci gazowej należy rezerwować w liniach rozgraniczających tereny komunikacji drogowej, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) zasilanie poprzez sieć rozdzielczą, ustala się minimalną średnicę sieci gazowej – $\varnothing$ 25 mm.

§ 27. Zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł wykorzystujących do produkcji ciepła gaz, paliwa płynne, energię elektryczną oraz odnawialne źródła energii.

§ 28. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej:

- 1) budowa sieci telekomunikacyjnej i teleinformatycznej w liniach rozgraniczających drogi;
- 2) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teleinformatycznych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu

§ 29. 1. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego sposobu zagospodarowania, użytkowania terenów i obiektów oraz ich remont i przebudowę, jeśli działania te nie stanowią realizacji ustaleń planu.

2. Dopuszcza się możliwość rozbudowy i nadbudowy obiektów istniejących wyłącznie w celu doprowadzenia do zgodności zabudowy i zagospodarowania terenu z ustaleniami planu, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 30. Dla terenu **1MNW** o powierzchni 1,20 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,25$,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny $IZ = 0,1$ i maksymalny $IZ = 0,5$,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,5$,
 - d) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż $HZ = 9,0$ m n.p.t., nie dotyczy istniejącej wyższej zabudowy, dla której ustala się zakaz zwiększania wysokości zabudowy,

- e) dachy dwuspadowe, w układzie kalenicowym, o pochyleniu połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem dachów naczółkowych - ograniczenia te nie dotyczą obiektów istniejących oraz zadaszeń nad lukarnami, ryzalitami, wykuszami, tarasami, wiatami, wejściami i podjazdami,
 - f) materiały pokrycia dachu, wykończenia elewacji i kolorystyka – dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
 - 4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) dla części terenu położonej zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
 - b) zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;
 - 5) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków: zgodnie z § 17 niniejszej uchwały;
 - 6) zasady i warunki scalania i podziału:
 - a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 20,0 m,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 800 m²;
 - 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna poprzez istniejące i projektowane zjazdy z dróg 3KDL, 1KDL i 2KDL oraz drogi powiatowej położonej poza granicami planu,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 21 ust. 1 i ust. 4 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia gminnego zlokalizowane w drogach publicznych 1KDL, 2 KDL, 3KDL oraz na terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 5 niniejszej uchwały,
 - d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, w szczególności służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów;
 - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
 - a) do czasu lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu w postaci zabudowy zagrodowej z jednoczesnym zakazem wprowadzania funkcji produkcyjnych nie związanych z rolniczym wykorzystaniem terenu,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków w ramach zabudowy zagrodowej przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu w zakresie parametrów zabudowy.

§ 31. Dla terenów **2MNW** o powierzchni 0,83 ha oraz **3MNW** o powierzchni 0,18 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) zakazuje się lokalizowania usług rzemieślniczych o uciążliwości wykraczającej poza granicę działki,
 - c) zakazuje się lokalizowania funkcji produkcyjnych;

- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,25$,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny $IZ = 0,1$ i maksymalny $IZ = 0,5$,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,5$,
 - d) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż $HZ = 9,0$ m n.p.t.,
 - e) dachy dwuspadowe, w układzie kalenicowym o pochyleniu połaci głównych od 30° do 45° - ograniczenie to nie dotyczy obiektów istniejących oraz zadaszeń nad lukarnami, ryzalitami, wykuszami, tarasami, wiatami, wejściami i podjazdami,
 - f) materiały pokrycia dachu, wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń, z tym, że dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych – zgodnie z §8 niniejszej uchwały;
- 5) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie ustala się;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
- a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 22,0 m,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 950 m²;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 1KR,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z §21 ust. 1 i 4 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia gminnego zlokalizowane drodze wewnętrznej 1KR oraz na terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 5 niniejszej uchwały,
 - d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, w szczególności służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji docelowego zagospodarowania i zabudowy terenu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

§ 32. Dla terenu **4MNW** o powierzchni 1,34 ha:

- 1) przeznaczenie:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) zakazuje się lokalizowania usług rzemieślniczych o uciążliwości wykraczającej poza granicę działki,
 - c) zakazuje się lokalizowania funkcji produkcyjnych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,15$,

- b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 0,05 i maksymalny IZ = 0,30,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,70,
 - d) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż HZ = 9,0 m n.p.t.,
 - e) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o pochyleniu połaci głównych od 30° do 45° - ograniczenie to nie dotyczy obiektów istniejących oraz zadaszeń nad lukarnami, ryzalitami, wykuszami, tarasami, wiatami, wejściami i podjazdami,
 - f) materiały pokrycia dachu, wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń, z tym, że dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - zgodnie z §8 niniejszej uchwały;
- 5) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków - dla części terenu 4MN położonego, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „W.III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 14 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
- a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 40,0 m,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 3000 m²;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna poprzez istniejące i projektowane zjazdy z drogi publicznej 3KDL oraz drogi wewnętrznej 1KR,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 21 ust. 1 i 4 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia gminnego zlokalizowane w drodze publicznej 3KDL, drodze wewnętrznej 1KR oraz na terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 5 niniejszej uchwały,
 - d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, w szczególności służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji docelowego zagospodarowania i zabudowy terenu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

§ 33. Dla terenu **5MNV** o powierzchni 1,22 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) zakazuje się lokalizowania usług rzemieślniczych o uciążliwości wykraczającej poza granicę działki,
 - c) zakazuje się lokalizowania funkcji produkcyjnych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,20$,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny $IZ = 0,05$ i maksymalny $IZ = 0,40$,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,60$,
 - d) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż $HZ = 9,5$ m n.p.t.,
 - e) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o pochyleniu połaci głównych od 30° do 45° - ograniczenie to nie dotyczy obiektów istniejących oraz zadaszeń nad lukarnami, ryzalitami, wykuszami, tarasami, wiatami, wejściami i podjazdami,
 - f) materiały pokrycia dachu, wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń, z tym, że dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) zgodnie z § 7 niniejszej uchwały,
 - b) ustala się wymóg zachowania, ochrony śródpolnego oczka wodnego zlokalizowanego w terenie 5MNW na działkach 113/8 i 113/9, stanowiącego element lokalnych korytarzy ekologicznych i mogącego stanowić potencjalne miejsce rozwoju i przebywania zwierząt, w tym gatunków chronionych;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych:
- a) dla części terenu 5MNW położonej zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
 - b) zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;
- 5) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie ustala się;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
- a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 27,0 m,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1300 m²;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna poprzez istniejące i projektowane zjazdy z drogi publicznej 3KDL oraz dróg wewnętrznych 4KR i 5KR,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z §21 ust. 1 i 4 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia gminnego zlokalizowane w drodze publicznej 3KDL, drogach wewnętrznych 4KR i 5KR oraz na terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 5 niniejszej uchwały,
 - d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, w szczególności służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów,
 - e) dopuszcza się skablowanie istniejącej napowietrznej linii telekomunikacyjnej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji docelowego zagospodarowania i zabudowy terenu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

§ 34. Dla terenu **MNW-MNB** o powierzchni 1,52 ha ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- b) zakazuje się lokalizowania usług rzemieślniczych o uciążliwości wykraczającej poza granicę działki,
- c) zakazuje się lokalizowania funkcji produkcyjnych;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej $PZ = 0,20$,
- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej $PZ = 0,25$,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: minimalny $IZ = 0,2$ i maksymalny $IZ = 0,40$,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: minimalny $IZ = 0,25$ i maksymalny $IZ = 0,50$,
- e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej $TZ = 0,60$,
- f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej $TZ = 0,40$,
- g) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż $HZ = 9,0$ m n.p.t.,
- h) dachy dwuspadowe o pochyleniu połaci głównych od 30° do 45° - ograniczenie to nie dotyczy obiektów istniejących oraz zadaszeń nad lukarnami, ryzalitami, wykuszami, tarasami, wiatami, wejściami i podjazdami,
- i) materiały pokrycia dachu, wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń, z tym, że dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji;

3) zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

5) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków - dla części terenu położonego, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „W.III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 14 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału:

- a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 40,0 m,
- b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 15 m,

- c) minimalna powierzchnia wydzielanej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1200 m²,
 - d) minimalna powierzchnia wydzielanej działki dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 600 m²;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna poprzez istniejące i projektowane zjazdy z drogi publicznej 3KDL oraz drogi komunikacji wewnętrznej 1KR,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 21 ust. 1 i ust. 4 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w drodze publicznej 3KDL, drogi wewnętrznej 1KR oraz na terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 5 niniejszej uchwały,
 - d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, w szczególności służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji docelowego zagospodarowania i zabudowy terenu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

§ 35. Dla terenu **RZM** o powierzchni 0,57 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) teren zabudowy zagrodowej,
 - b) zakazuje się lokalizowania funkcji produkcyjnych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni PZ = 0,20,
 - b) wskaźnik intensywności: minimalny IZ = 0,1 i maksymalny IZ = 0,40,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,50,
 - d) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż HZ = 9,0 m n.p.t., ustalenie nie dotyczy istniejącej zabudowy,
 - e) dachy dwuspadowe o pochyleniu połaci głównych od 30° do 45° - ograniczenie to nie dotyczy obiektów istniejących oraz zadaszeń nad lukarnami, ryzalitami, wykuszami, tarasami, wiatami, wejściami i podjazdami,
 - f) materiały pokrycia dachu, wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń, z tym, że dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;
- 5) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z § 17 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału - zakaz podziałów wtórnych;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna poprzez istniejące i projektowane zjazdy z drogi publicznej 3KDL oraz dróg komunikacji wewnętrznej 3KR i 4KR,
- b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 21 ust. 1 i ust. 4 niniejszej uchwały,
- c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w drodze publicznej 3KDL, drogach komunikacji wewnętrznej 3KR i 4KR oraz na terenach sąsiednich,
- d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, w szczególności służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – nie ustala się, dotychczasowe użytkowanie zgodne z docelowym przeznaczeniem terenu elementarnego.

§ 36. Dla terenu **UR** o powierzchni 0,18 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług kultu religijnego,

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zakaz zmiany kompozycji obiektu, w szczególności jego rozbudowy i nadbudowy,
- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni $PZ = 0,15$,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,65$,
- d) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: zachowanie wysokości istniejącego budynku;

3) zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych:

- a) dla części terenu położonej zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej zgodnie z §10 niniejszej uchwały,
- b) zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

5) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków - dla całego terenu położonego, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie „A” ochrony konserwatorskiej ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego obowiązują ustalenia określone w § 12 niniejszej uchwały, oraz § 15;

6) zasady i warunki scalania i podziału - zakaz podziałów wtórnych;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna poprzez istniejące i projektowane zjazdy z drogi publicznej 3KDL oraz drogi komunikacji wewnętrznej 3KR,
- b) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w drodze publicznej 3KDL, drodze komunikacji wewnętrznej 3KR oraz na terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 5 niniejszej uchwały,
- c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, w szczególności służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – nie ustala się, dotychczasowe użytkowanie zgodne z docelowym przeznaczeniem terenu elementarnego.

§ 37. Dla terenu **US-ZP** o powierzchni 0,23 ha:

1) przeznaczenie:

- a) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej,
- b) dopuszcza się lokalizowanie: odkrytych siłowni i stref aktywności fizycznej, placu zabaw dla dzieci, toalety publicznej, altan parkowych (zadaszenie w formie lekkiej konstrukcji o wysokości do 4,5 m), elementów urządzenia przestrzeni dostosowanych do specyfiki terenów parkowych, elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu tych terenów, miejsc parkingowych dla rowerów, infrastruktury technicznej, w tym nawodnienia i oświetlenia,
- c) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznej,
- d) dopuszcza się prowadzenie tymczasowej funkcji usługowej związanej z odbywaniem się imprez okolicznościowych takich jak: festyny, jarmarki, koncerty, ekspozycje plenerowe, itp.;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się zagospodarowanie terenu w formie wnętrz obsadzonych zielenią wraz z urządzeniem terenu na potrzeby usług sportu i rekreacji,
- b) zakaz zabudowy poza obiektami uzupełniającymi podstawową funkcję: pawilonami i altanami, toaletą publiczną, tymczasowymi obiektami usługowo-handlowymi,
- c) w granicach całego terenu należy stosować spójny kompozycyjnie i materiałowo system oświetlenia i urządzenia terenu,
- d) oświetlenie ciągów komunikacyjnych typu parkowego o wysokości do 4,5 m;

3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) zgodnie z §7 niniejszej uchwały,
- b) ustala się maksymalną ochronę zieleni wysokiej,
- c) dopuszcza się wycinkę drzew w sytuacjach szczególnie uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu;

4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych:

- a) dla części terenu położonej zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
- b) zgodnie z §8 niniejszej uchwały;

5) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie ustala się;

6) zasady i warunki scalania i podziału:

- a) wydzielenie terenów elementarnych w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) po wydzieleniu terenów elementarnych zakaz podziałów wtórnych z wyłączeniem podziałów na potrzeby infrastruktury technicznej;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji z możliwością dostępu od strony innych terenów,
- b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 21 ust. 2 i ust. 3 niniejszej uchwały,
- c) obsługa inżynierska terenów w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach komunikacji i terenach sąsiednich;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – dotychczasowe użytkowanie zgodne z docelowym przeznaczeniem terenu elementarnego.

§ 38. Dla terenu **CC** o powierzchni 0,23 ha i ustala się:

1) przeznaczenie: teren czynnego cmentarza;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się lokalizację miejsc pochówku w graniach terenu elementarnego,
- b) ustala się zagospodarowanie terenu w formie wnętrza obsadzonego zielenią,
- c) w granicach całego terenu należy stosować spójny kompozycyjnie i materiałowo system oświetlenia i urządzenia terenu,
- d) oświetlenie typu parkowego o wysokości do 4,5 m;

3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) ustala się maksymalną ochronę zieleni wysokiej,
- b) zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

5) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) dla całości terenu położonego, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie „K” ochrony konserwatorskiej ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego obowiązują ustalenia określone w § 13 niniejszej uchwały,
- b) dla całości terenu zabytkowego cmentarza komunalnego wskazanego do ochrony ustaleniami planu obowiązują ustalenia określone w §16 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału - zakaz podziałów wtórnych;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna z terenu drogi wewnętrznej 2KR,
- b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 21 ust. 2 i ust. 3 niniejszej uchwały,
- c) obsługa inżynierska terenów w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach komunikacji i terenach sąsiednich;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – nie ustala się, dotychczasowe użytkowanie zgodne z docelowym przeznaczeniem terenu elementarnego.

§ 39. Dla terenów **1ZP** o powierzchni 0,07 ha i **2ZP** o powierzchni 0,04 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się parkowe zagospodarowanie terenu,
 - b) zakaz grodzenia terenów,
 - c) zakaz zabudowy poza obiektami uzupełniającymi podstawową funkcję: altanami parkowymi (zadaszenie w formie lekkiej konstrukcji o wysokości do 4,5 m),
 - d) w granicach całego terenu należy stosować spójny kompozycyjnie i materiałowo system oświetlenia i urządzenia terenu,
 - e) oświetlenie ciągów komunikacyjnych typu parkowego o wysokości do 4,5 m;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) ustala się maksymalną ochronę zieleni wysokiej,
 - b) dopuszcza się wycinkę drzew w sytuacjach szczególnie uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu,
 - c) zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) dla części terenów położonych zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
 - b) zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;
- 5) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie ustala się;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
 - a) wydzielenie terenów elementarnych w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) po wydzieleniu terenów elementarnych zakaz podziałów wtórnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji z możliwością dostępu od strony innych terenów,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania na potrzeby terenu 1ZP zgodnie z § 21 ust. 2 i ust. 3 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa inżynierska terenów w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach komunikacji i terenach sąsiednich;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - użytkowanie terenów zielonych przy maksymalnej ochronie drzewostanu.

§ 40. Dla terenu **ZN** o powierzchni 0,09 ha. ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się użytkowanie terenu zielonego przy maksymalnej ochronie drzewostanu,
 - b) zakaz zabudowy,
 - c) zakaz grodzenia terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) zgodnie z § 7 niniejszej uchwały,
 - b) ustala się maksymalną ochronę zieleni wysokiej i niskiej,
 - c) dopuszcza się wycinkę drzew w sytuacjach szczególnie uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych: nie ustala się;
- 5) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków - dla części terenu położonego, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „W.III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 14 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
- a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji z możliwością dostępu od strony innych terenów;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - użytkowanie terenów zielonych przy maksymalnej ochronie drzewostanu.

§ 41. Dla terenu **RNR** o powierzchni 0,99 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych gospodarką rolną, w tym placów składowych na produkty rolne;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) dla części terenu położonej zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
 - b) zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;
- 5) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla części terenu położonego, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „W.III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 14 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału – dopuszcza się podział terenu elementarnego zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami, przy zachowaniu:

- a) minimalnej szerokości frontu wydzielanej działki - 25m,
 - b) minimalnej powierzchni wydzielanej działki - 3000 m²;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji z możliwością dostępu od strony innych terenów,
 - b) obsługa inżynierska terenów w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach komunikacji i terenach sąsiednich;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - dotychczasowe użytkowanie zgodne z przeznaczeniem terenu elementarnego.

§ 42. Dla terenów **1KDL** o powierzchni 0,01 ha, **2 KDL** o powierzchni 0,01 ha i **3 KDL** o powierzchni 0,34 ha, ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) tereny komunikacji drogowej – drogi publiczne klasy lokalnej,
- b) w liniach rozgraniczających terenów drogowych nie dopuszcza się lokalizacji punktów handlowych i tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających drogi zmienna, zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla 1KDL – od 0,0 do 1,5 m,
 - dla 2KDL – od 0,0 do 3,8 m,
 - dla 3KDL – od 9,5 m do 12,8 m,
- b) jezdnia o szerokości minimalnej 6,0 m, nie dotyczy terenów 1KDL i 2KDL stanowiących tereny wyznaczone na potrzeby regulacji pasa drogowego przyległej do obszaru planu drogi powiatowej,
- c) chodnik co najmniej jednostronnie,
- d) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych,
- e) lokalizacja urządzeń i obiektów związanych z obsługą ruchu drogowego, w tym wiaty przystankowej oraz oświetlenia ulicznego,
- f) dopuszcza się lokalizację zieleni, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu niezwiązanego z organizacją ruchu, elementów wyposażenia ulic i urządzenia przestrzeni publicznych,
- g) lokalizacja obiektów i urządzeń oraz elementów urządzenia przestrzeni publicznych jest dopuszczalna pod warunkiem nie powodowania ograniczenia lub zagrożeń dla ruchu drogowego,
- h) przy przejściach dla pieszych i przejazdach w ciągu dróg rowerowych ustala się wymóg wykonania obniżenia krawężników jezdni;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) ustala się maksymalną ochronę zieleni wysokiej,
- b) dopuszcza się wycinkę drzew w sytuacjach szczególnie uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa dla infrastruktury, użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu;

- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla części terenu 3KDL położonego, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „W.III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia §14 niniejszej uchwały;
- 5) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych - droga publiczna, zagospodarowanie i użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi i innymi ustaleniami planu;
- 6) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) dla części terenów położonych zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej zgodnie z §10 niniejszej uchwały,
 - b) zgodnie z §8 niniejszej uchwały;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału:
 - a) wydzielenie terenów elementarnych w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) po wydzieleniu terenów elementarnych zakaz podziałów wtórnych;
- 8) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna terenów przyległych,
 - b) w liniach rozgraniczających ustala się lokalizację sieci uzbrojenia podziemnego (wodociąg, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, gazociąg, sieci ciepłownicze, linie elektroenergetyczne, linie telekomunikacyjne i światłowodowe);
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - dotychczasowe użytkowanie zgodne z przeznaczeniem terenu elementarnego.

§ 43. Dla terenów **1KR** o powierzchni 0,45 ha, **2KR** o powierzchni 0,08 ha, **3KR** o powierzchni 0,09 ha, **4KR** o powierzchni 0,11 ha, i **5KR** o powierzchni 0,07 ha, ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) tereny komunikacji drogowej – drogi wewnętrznej,
- b) dopuszcza się realizację w formie pieszo-jezdni bez wydzielania jezdni i chodników;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających drogi zmienna zgodnie z rysunkiem planu
 - dla 1 KR - od 6,0 m do 28,8 m,
 - dla 2 KR - od 6,0 m do 11,0 m,
 - dla 3 KR - od 3,4 m do 16,8 m,
 - dla 4 KR - od 4,7 m do 8,0 m,
 - dla 5 KR - od 8,0 m do 13,0 m,
- b) lokalizacja urządzeń i obiektów związanych z obsługą ruchu drogowego,
- c) dopuszcza się lokalizację, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu niezwiązanego z organizacją ruchu i elementów wyposażenia ulic;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) ustala się maksymalną ochronę zieleni wysokiej,

- b) dopuszcza się wycinkę drzew w sytuacjach szczególnie uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa dla infrastruktury, użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu;
- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków - dla części terenów 1KR i 4KR położonych, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „W.III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia §14 niniejszej uchwały;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) dla części terenów położonych zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej zgodnie z §10 niniejszej uchwały,
 - b) zgodnie z §8 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
 - a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna terenów przyległych,
 - b) w granicach terenu 2KR dopuszcza się lokalizowanie miejsc parkingowych na potrzeby obsługi terenu cmentarza, terenu sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej oraz terenu kultu religijnego zgodnie z §21 ust. 2 i 3,
 - c) w liniach rozgraniczających ustala się lokalizację sieci uzbrojenia podziemnego (wodociąg, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, gazociąg, sieci ciepłownicze, linie elektroenergetyczne, linie telekomunikacyjne i światłowodowe);
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – do czasu zagospodarowania terenu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

DZIAŁ IV.

Ustalenia końcowe

§ 44. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 % dla terenów: MNW - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, MNW-MNB - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oraz 0 % dla terenów: RZM - zabudowy zagrodowej, UR usług kultu religijnego, CC – cmentarza czynnego, US-ZP – usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, ZP – zieleni urządzonej, ZN – zieleni naturalnej, RNR – gruntów ornych oraz upraw, KDL – dróg lokalnych, KR – komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 45. Na cele nierolne przeznacza się użytki rolne o łącznej pow. 6,947 ha, w tym:

- 1) grunty orne klasy RIVa o pow. 3,792 ha;
- 2) grunty orne klasy RIVb o pow. 0,625 ha;
- 3) grunty orne klasy RV o pow. 1,061 ha;
- 4) użytki zielone klasy ŁIV o pow. 1,448 ha;
- 5) użytki zielone klasy PsIV, w o pow. 0,021 ha.

§ 46. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Maszewa.

§ 47. 1. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i na stronie internetowej gminy.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady

**Małgorzata Storma -
Piotrowska**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MASZEWO DLA CZĘŚCI OBRĘBU GODOWO

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XLVII/365/2023 Rady Miejskiej w Maszewie z dnia 22 czerwca 2023 r.

OZNACZENIA

GRANICA PLANU MIEJSCOWEGO

USTALENIA PLANU

LINIE ROZGRANICZAJĄCE:

— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY ELEMENTARNE O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

1MN SYMBOL TERENU ELEMENTARNEGO

PRZEZNACZENIE TERENÓW ELEMENTARNYCH:

MNW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ

MNW-MNB TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BLIŹNIACZEJ

RZM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

UR TEREN USŁUG KULTU RELIGIJNEGO

US-ZP TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB ZIELENI URZĄDZONEJ

CC TEREN CZYNNEGO CMENTARZA

ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

ZN TEREN ZIELENI NATURALNEJ

RNR TEREN GRUNTÓW ORNYCH ORAZ UPRAW

KDL TERENY DRÓG LOKALNYCH

KR TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW:

— OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY

— NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE:

STREFA "A" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

STREFA "K" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

OBIEKT I OBSZAR TYPOWANE DO WPISU DO WOJEWÓDZKIEGO REJESTRU ZABYTKÓW

OBSZAR WSKAZANY DO OCHRONY USTALENIAMI PLANU - CMENTARZ KOMUNALNY

BUDYNKI WSKAZANE DO OCHRONY USTALENIAMI PLANU W ZAKRESIE ICH KOMPOZYCJI

GRANICA STREFY VIII OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO

ŚRÓDPOLNE OCZKO WODNE WSKAZANE DO OCHRONY

OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU TERENÓW:

STREFA SANITARNA CMENTARZA KOMUNALNEGO WYZNACZONA W ODLEGŁOŚCI 50 M OD GRANICY CMENTARZA

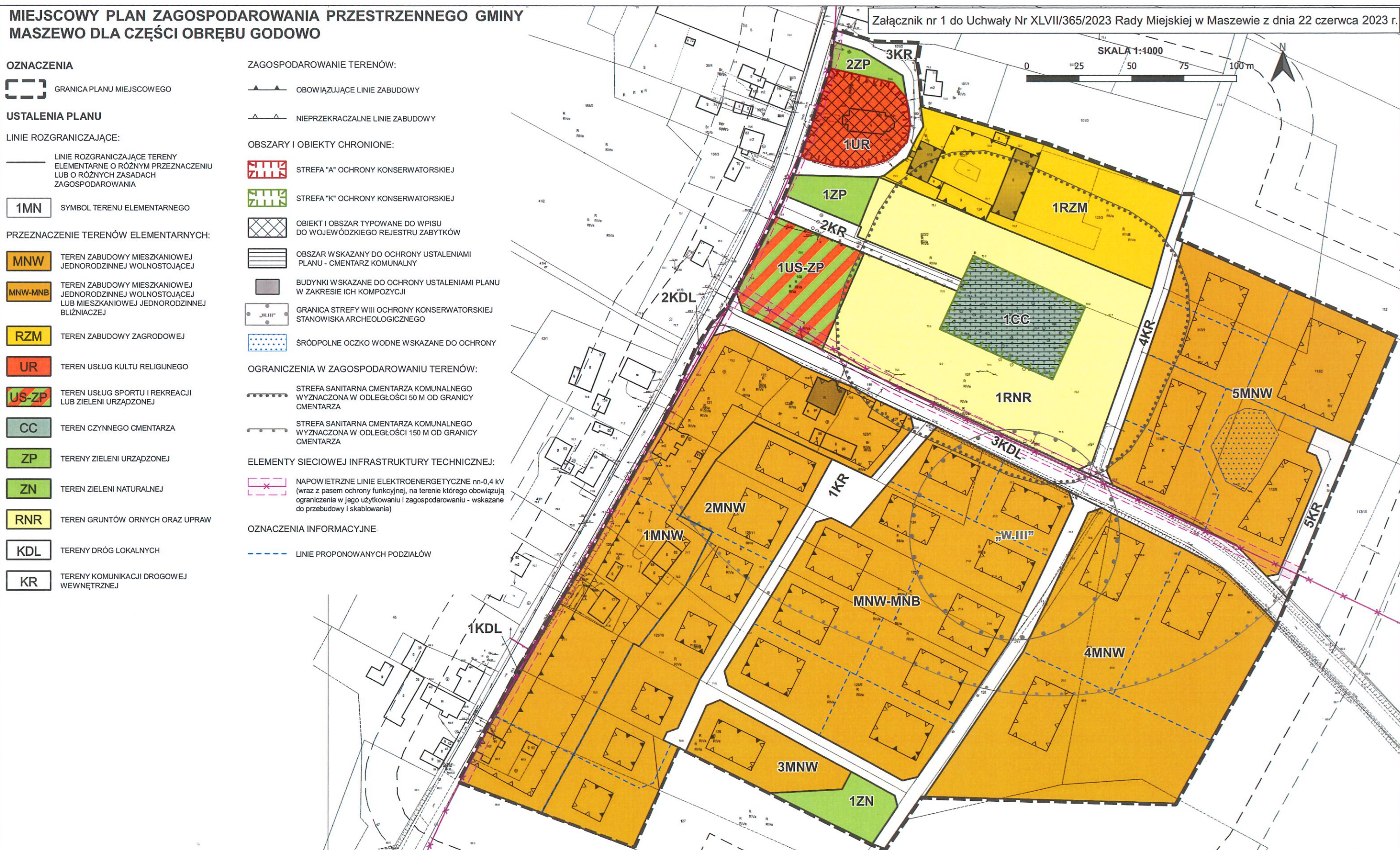
STREFA SANITARNA CMENTARZA KOMUNALNEGO WYZNACZONA W ODLEGŁOŚCI 150 M OD GRANICY CMENTARZA

ELEMENTY SIECIOWEJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

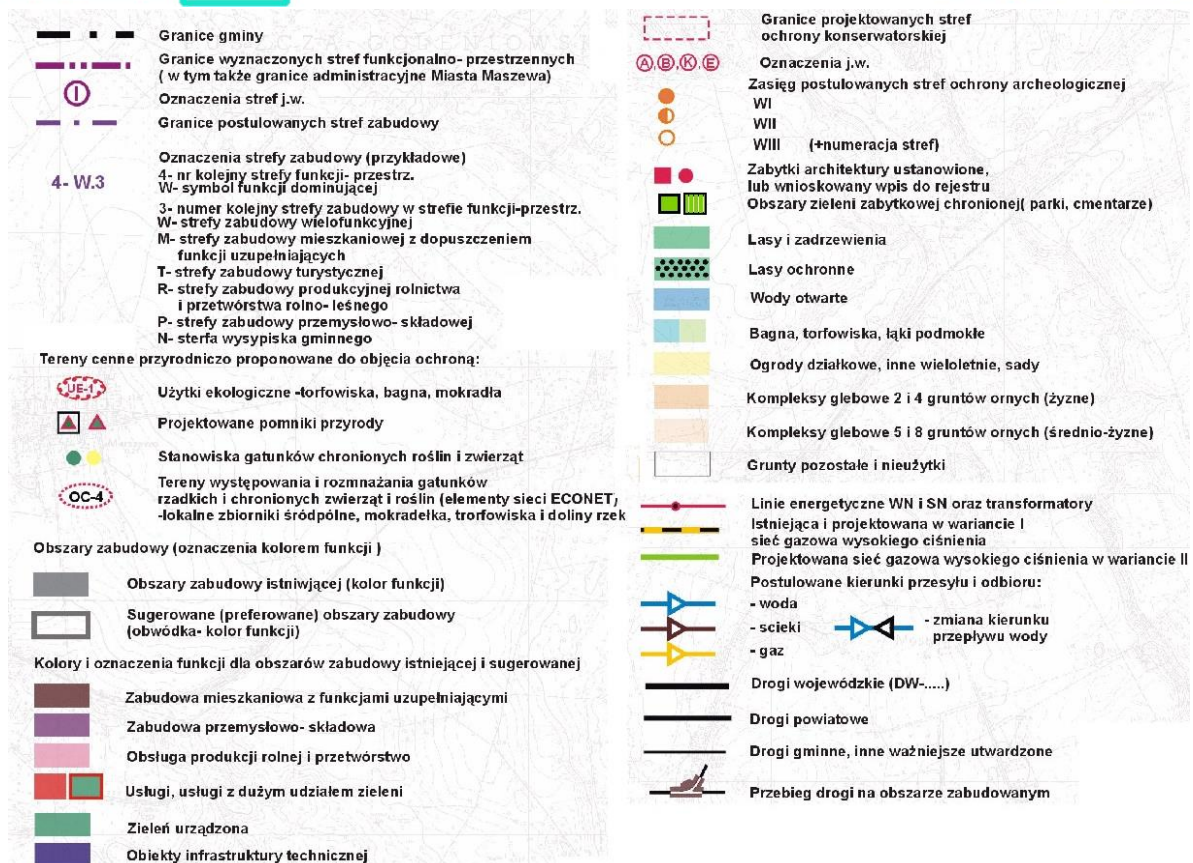
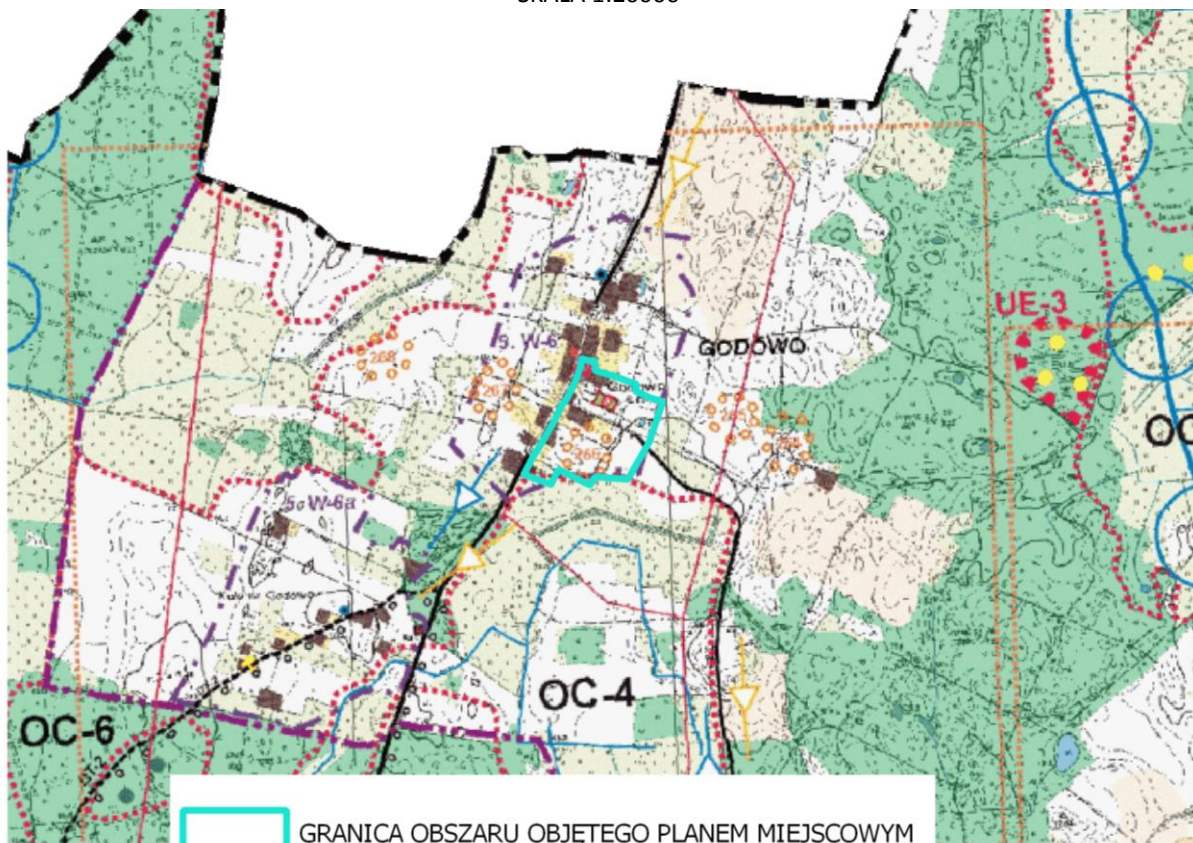
NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE nn-0,4 kV (wraz z pasem ochrony funkcyjnej, na terenie którego obowiązują ograniczenia w jego użytkowaniu i zagospodarowaniu - wskazane do przebudowy i skablowania)

OZNACZENIA INFORMACYJNE

— LINIE PROPONOWANYCH PODZIAŁÓW



**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MASZEWO
SKALA 1:20000**



ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG

DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Maszewo dla części obrębu Godowo został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w okresie od 14 marca do 12 kwietnia 2023 roku.

W terminie określonym w obwieszczeniu tj. do dnia 26 kwietnia 2023 r. do projektu planu złożono uwagi, których zestawienie wraz z ich treścią i sposobem rozpatrzenia zostało przedstawione w poniższej tabeli.

Burmistrz Maszewa rozpatrzył wniesione uwagi w ustawowym terminie 21 dni od upływu terminu składania uwag.

Rada Miejska w Maszewie przyjmuje w całości Rozstrzygnięcie Burmistrza Maszewa w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Maszewo dla części obrębu Godowo i odrzuca się wszystkie nieuwzględnione uwagi zgodnie z wykazem stanowiącym załącznik do niniejszego rozstrzygnięcia.

l. p.	Treść uwag	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w spr. rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w spr. rozpatrzenia uwag		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Prośba o pozostawienie w planie dla terenu 5MNW możliwości podziału czterech działek na mniejsze wg załączonego rysunku, przy zmianie parametrów – minimalna szerokość frontu z 40 m na 25 m, min. pow. działki 1200 m ² . Wnioskowaną zmianę oznaczono na zał. nr 2 stanowiącym kopię projektu uchwały.	dz. nr 113/1, 113/2, 113/8, 113/9, część dz. nr 113/10	minimalna szerokość frontu z 40 m	+	+	+	+	Uwzględniono częściowo przez ustalenie minimalnej szerokości frontu 27,0 m i minimalnej powierzchni wydzielanej działki budowlanej 1300 m ² . Przyjęte parametry zapewnią możliwość podziału nieruchomości, w tym wydzielenie do czterech działek z dostępem od strony terenu 4KR przy zachowaniu ochrony oczka wodnego przez jego pozostawienie w całości w granicach jednej z wydzielanych działek.
	Prośba o rozpatrzenie możliwości poszerzenia drogi 4KR kosztem terenu RNR co umożliwiłoby utrzymanie wielkości proponowanych działek do podziału (poszerzenie drogi kosztem terenu 5MNW zmniejsza działki o ok. 100 m ²).		Zgodnie z rysunkiem projektu planu.	-	+	-	+	Projekt planu ustala dla nieruchomości stanowiących własność wnoszącego uwagę możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (teren 5MNW). Dla nieruchomości sąsiedniej (teren RNR –

	Wnioskowane zmiany oznaczono na zał. nr 3 stanowiącym kopię fragmentu rysunku projektu planu.							uprawy rolne) nie przewiduje się takiej możliwości z uwagi na konieczność zachowania strefy sanitarnej od cmentarza. Wnoszący uwagę będzie w tej sytuacji jedynym i faktycznym beneficjentem ustaleń tej części planu miejscowego. Dlatego proponowana zmiana, aby kosztem terenu RNR zapewnić właściwą obsługę komunikacyjną terenu 5MNW jest niezasadna.
	Prośba o rezygnację z narzucania linii zabudowy pomiędzy wewnętrznymi granicami podziału na działki – odległości od granic są uregulowane warunkami technicznymi jakimi mają odpowiadać budynki (teren określony liniami zabudowy przecina linia energetyczna – zmiana umożliwi realizację zabudowy bez konieczności przebudowy linii energetycznej). Wnioskowane zmiany oznaczono na zał. nr 3 stanowiącym kopię fragmentu rysunku projektu planu.		Zgodnie z rysunkiem projektu planu.	-	+	-	+	Uwagę uwzględniono częściowo przez zwiększenie obszaru możliwej lokalizacji zabudowy. Wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wg propozycji wnoszącego uwagę (wg załącznika nr 3 do uwag) nie zapewnia precyzyjnej regulacji w tym zakresie, w szczególności nie zabezpiecza ochrony śródpolnego oczka wodnego wraz z towarzyszącą zielenią, stanowiącego element lokalnego korytarza ekologicznego i mogącego stanowić potencjalne miejsce rozrodu i przebywania zwierząt, w tym gatunków chronionych.
2	Wniosek o korektę rozmieszczenia obowiązujących linii zabudowy w terenach MNW-MNB oraz 2MNW usytuowanych 4 m od frontowej granicy działki wzdłuż dróg dojazdowych o szerokości pasma 8 m, nie pozostawiających miejsca na organizację miejsc postojowych dla mieszkańców. Propozycja poszerzenia pasma drogowego o pasmo postojowe ok. 2,5 m lub odsunięcie linii nieprzekraczalnej na odległość 8-9 m.	dz. w granicach terenów MNW-MNB oraz 2MNW	Zgodnie z rysunkiem projektu planu.	-	+	-	+	Odległość obowiązującej linii zabudowy w terenach MNW-MNB oraz 2MNW od przyległych terenów drogowych mieści się w przedziale od min. 5 m do 8-9 m. Uwaga jest bezzasadna i niezgodna z faktycznymi ustaleniami projektu planu. Nie ma w związku z powyższym również potrzeby zwiększania szerokości terenów drogowych.
3	Propozycja rezygnacji z narzucania nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony wewnętrznych granic działek na całym obszarze planu. Plan dopuszcza łączenie działek, a narzucane wewnętrzne linie zabudowy stanowią bezcelowe ograniczenia dla złączonych działek. Dla zachowania kontroli nad ładem przestrzennym wystarczające jest narzucenie wzdłuż dróg obowiązujących linii zabudowy.	Obszar planu	Zgodnie z rysunkiem projektu planu.	-	+	-	+	Wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z projektem planu stanowi narzędzie ochrony ład przestrzennego poprzez ograniczenie możliwości dowolnej lokalizacji zabudowy, w szczególności budynków gospodarczych i garażowych. Zaproponowane rozwiązanie w postaci wyznaczenia obowiązującej linii zabudowy zostało

								zastosowane w projekcie planu tam gdzie z punktu widzenia kształtowania zabudowy ma to uzasadnienie.
--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVII/365/2023
Rady Miejskiej w Maszewie
z dnia 22 czerwca 2023 r.

Rozstrzygnięcie
w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Maszewie rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym stanowią zadania własne gminy.

2. Zadania własne z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) podziały geodezyjne i ewentualne wykupy lub zamiana gruntów związane z realizacją zadań własnych;
- 2) inwestycje realizowane w liniach rozgraniczających dróg, w tym budowa i przebudowa infrastruktury technicznej, w szczególności z zakresu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wód opadowych.

§ 2. Wykaz terenów funkcjonalnych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

lp.	symbole terenów funkcjonalnych i funkcja	opis inwestycji wynikający z ustaleń planu
1.	3KDL - teren drogi publicznej	sieć kanalizacji sanitarnej
		sieć kanalizacji deszczowej

§ 3. Sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi zgodnie z ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą o gospodarce nieruchomościami, ustawą Prawo wodne i ustawą Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu;
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy będzie określała Rada Miejska w Maszewie w wieloletniej prognozie finansowej;
- 2) inwestycje, których okres realizacji będzie przekraczał jeden rok budżetowy, ujmowane będą w załączniku do uchwały w sprawie wieloletniej prognozy finansowej;
- 3) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy będą ustalane w uchwale budżetowej.

Załącznik Nr 5. do uchwały Nr XLVII/365/2023
Rady Miejskiej w Maszewie
z dnia 22 czerwca 2023 r.
Zalacznik1.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Rada Miejska w Maszewie w dniu 26 listopada 2021 r. podjęła uchwałę Nr XXXI/232/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Maszewo dla części obrębu Godowo.

Zgodnie z wymogami art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹ oraz art. 29, art. 39 ust. 1, w związku z art. 46 pkt 1 i art. 50 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko², o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu zawiadomiono poprzez obwieszczenie i komunikat prasowy o możliwości składania wniosków i zapoznania się z dokumentacją sprawy. Jednocześnie zgodnie z art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uwzględniając przepisy odrębne, zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu organy i instytucje biorące udział w procedurze opiniowania i uzgadniania planu.

Realizując postanowienia uchwały Rady Miejskiej w Maszewie na potrzeby prac planistycznych sporządzono opracowanie ekofizjograficzne opisujące szczegółowo aktualne uwarunkowania środowiskowe obszaru planu i jego otoczenia, a następnie uwzględniając te uwarunkowania sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (plan) obejmujący tereny zabudowy zagrodowej wsi Godowo, nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz bliźniaczej, teren kościoła w Godowie, teren czynnego cmentarza, teren usług sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej oraz zieleni naturalnej, teren gruntów rolnych oraz tereny komunikacji – dróg publicznych oraz wewnętrznych.

W projekcie planu ustalono przede wszystkim przeznaczenie poszczególnych terenów funkcjonalnych, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady dotyczące zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady i warunki scalania oraz podziałów nieruchomości, a także zasady dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu.

Zgodnie z wymogami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko uzgodniono z właściwymi organami zakres prognozy oddziaływania na środowisko dla projektu planu.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

UST. 2. WYMAGANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, W TYM URBANISTYKI I ARCHITEKTURY

Na potrzeby planu w § 2 uchwały zawarto słownik pojęć istotnych dla odczytywania ustaleń. Natomiast konstrukcję tekstu planu, powiązania wewnętrzne w strukturze dokumentu, sposób odczytywania ustaleń oraz powiązania z elementami graficznymi opisano w § 3 uchwały, co precyzuje odczytywanie treści ustaleń zarówno w warstwie tekstowej jak i graficznej, ograniczając do minimum rozbieżności i swobodę w kształtowaniu zagospodarowania terenów.

W § 4-5 uchwały zawarto ustalenia dotyczące kategorii przeznaczenia terenów, przekształceń układu funkcjonalnego, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych.

Na obszarze objętym planem ustalono następujące kategorie przeznaczenia terenów:

¹ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977)

² Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094)

- 1) tereny budowlane:
 - a) **MNW** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) **MNW-MNB** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) **RZM** - teren zabudowy zagrodowej,
 - d) **UR** - teren usług kultu religijnego,
 - e) tereny komunikacji drogowej, w tym:
 - **KDL** – tereny dróg lokalnych,
 - **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) tereny niebudowlane:
 - a) **CC** - teren cmentarza czynnego,
 - b) **US-ZP** - teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej,
 - c) **ZP** - tereny zieleni urządzonej,
 - d) **ZN** - teren zieleni naturalnej,
 - e) **RNR** - teren gruntów rolnych oraz upraw.

Wskaźniki, współczynniki, parametry dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu regulują ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych. Ich stosowanie w realizacji zagospodarowania terenu zapewni spełnienie wymagań w zakresie kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

Walory architektoniczne i krajobrazowe

W § 5-6 plan zawiera ustalenia dotyczące przekształceń układu funkcjonalnego, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych i krajobrazu, wytyczne dotyczące zagospodarowania terenów i lokalizacji zabudowy.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W § 7-9 planu zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody oraz zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Część planu znajduje się w strefie sanitarnej cmentarza komunalnego, wyznaczonej w odległości 50 m od granicy cmentarza. W granicach tej strefy nie dopuszcza się lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej oraz zagrodowej a także budynków rekreacji indywidualnej. Ponadto w granicach części planu położonej w strefie sanitarnej cmentarza komunalnego zlokalizowanego na działce nr 108, wyznaczonej w odległości 150 m od granicy cmentarza ustalono nakaz podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody do picia i dla potrzeb gospodarczych oraz zakaz lokalizowania studni służących do czerpania wody do celów bytowych i potrzeb gospodarczych

Na obszarze objętym planem obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód wynikające z warunków korzystania z wód regionu wodnego Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego oraz „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zgodnie ze stanem faktycznym i zapisem § 11 na obszarze planu ustalono następujące obszary zabytkowe objęte szczególnymi zasadami ochrony ze względu na wartości kulturowe:

- 1) obszar oraz budynek typowane do ochrony poprzez wpis do rejestru zabytków - kościół pw. Podwyższenia Krzyża Świętego wraz z cmentarzem przykościelnym;
- 2) obszar objęty ochroną konserwatorską wskazany do ochrony ustaleniami planu - cmentarz komunalny;

- 3) budynki wskazane do ochrony ustaleniami planu w zakresie ich kompozycji - budynek mieszkalny zlokalizowany na działce nr 123/2 oraz budynek mieszkalny i budynek gospodarczy zlokalizowane na działce nr 103/1;
- 4) obszar w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej;
- 5) obszar w granicach strefy „K” ochrony konserwatorskiej układów zieleni komponowanej i form krajobrazowych;
- 6) obszar w granicach strefy „W.III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależał będzie od rodzaju realizowanej zabudowy. Na obszarze planu nie przewiduje się realizacji obiektów użyteczności publicznej. W § 21 ust. 3 ustalono obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

Walory ekonomiczne przestrzeni

Rozstrzygnięcia planu dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele służą optymalizacji wykorzystania i rozwoju gospodarczego obszaru objętego opracowaniem. Znaczna część obszaru przeznaczona jest w planie pod zabudowę mieszkaniową. Wsparciem dla funkcjonowania i dalszego rozwoju tej funkcji ma być umożliwienie realizacji nowych przedsięwzięć przy poszanowaniu uwarunkowań środowiskowych i innych ograniczeń, zapewnienie przestrzeni publicznych o wysokim standardzie, dostosowanie układu komunikacyjnego i zapewnienie obsługi przez infrastrukturę techniczną.

Aspekty ekonomiczne i finansowe skutki uchwalenia planu zostały przeanalizowane w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”. Prognoza ta wykazała, że realizacja planu nie wpłynie znacząco na koszty poniesione przez gminę. Plan dotyczy w zasadniczej części terenów w posiadaniu osób fizycznych. Na obszarze planu gmina posiada grunty pod działkami drogowymi a także pod terenem zieleni urządzonej oraz istniejącym cmentarzem, których wartość, w związku z wejściem w życie nowego planu nie ulegnie zmianie. Realizacja omawianego projektu planu miejscowego może również przynieść w przyszłości dochód z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości budynkowych.

Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze maksymalnie możliwe poszanowanie prawa własności terenów.

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do Gminy Maszewo, Powiatu Goleniowskiego, Skarbu Państwa, Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Parafii Rzymsko-Katolickiej, spółek handlowych oraz osób fizycznych.

Ustalenia planu nie będą powodowały zmian w zakresie przejęcia gruntów na cele publiczne a właściwe zarządzanie mieniem gminy, poprawi funkcjonalność obszaru.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Teren opracowania nie obejmuje terenów zamkniętych służących obronności państwa. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektu planu bez uwag.

Potrzeby interesu publicznego

Plan zakłada kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej w oparciu następujące obszary przestrzeni publicznych:

- teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem UR,
- teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem US-ZP,
- teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP,
- tereny komunikacji drogowej publicznej – tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolem: KDL.

Parametry wyznaczonych terenów komunikacji i przestrzeni publicznych zapewniają zabezpieczenie potrzeb użytkowników i zachowanie wysokich standardów urządzenia terenu.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W § 20-28 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W celu zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych Burmistrz Maszewa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Maszewie, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym terminie – do dnia 1 lutego 2022 r. nie wpłynęły żadne wnioski.

Analogiczne procedury mają zastosowanie na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 marca do 12 kwietnia 2023 roku. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 26 marca 2023 r. Termin składania uwag upłynął w dniu 26 kwietnia 2023 r. Dokumentacja planu została również udostępniona na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Maszewie. Uwagi złożone w trybie udostępnienia projektu planu zostały rozpatrzone przez Burmistrza stosownym rozstrzygnięciem. Informację w tym zakresie zawiera załącznik nr 3 do uchwały.

Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W § 20-28 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę i do celów przeciwpożarowych.

UST. 3. PRZEZNACZENIE TERENÓW W ODNIESIENIU DO INTERESU PUBLICZNEGO I INTERESÓW PRYWATNYCH, ANALIZ EKONOMICZNYCH, ŚRODOWISKOWYCH I SPOŁECZNYCH.

Obszar planu obejmuje tereny częściowo przekształcone i zagospodarowane przez podmioty prywatne. Na pozostałym obszarze, w znacznej części we władaniu osób fizycznych, ustalenia planu wskazują lokalizację funkcji mieszkaniowej. Ponadto ustalenia planu uwzględniają, mając na uwadze ważny interes publiczny, ochronę wartości przestrzeni publicznych przez zachowanie i ochronę terenów zieleni urządzonej, terenu usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, terenu cmentarza oraz terenu usług kultu religijnego. Szanując interes prywatny ustalenia planu dają możliwość funkcjonowania i rozwoju powyższych funkcji przy poszanowaniu wartości środowiskowych.

Na potrzeby planu wykonano następujące analizy i opracowania:

- opracowanie ekofizjograficzne,
- prognoza oddziaływania na środowisko,
- prognoza skutków finansowych.

W ramach prac nad planem brane były pod uwagę wnioski instytucji odpowiedzialnych za ochronę określonych komponentów środowiska i infrastruktury. Prawdopodobne ujęcie i rozwiązanie powyższych kwestii w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było celem nadrzędnym i podstawową determinantą rozwiązań planistycznych, mających na celu zrównoważenie interesu publicznego i interesów prywatnych.

UST. 4. WYMAGANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, EFEKTYWNEGO GOSPODAROWANIA PRZESTRZENIA ORAZ WALORÓW EKONOMICZNYCH PRZESTRZENI, W PRZYPADKU SYTUOWANIA NOWEJ ZABUDOWY.

Obszar planu obejmuje w dużej części tereny niezagospodarowane w ramach wschodniej części wsi Godowo. Obszar ten wymaga wykształcenia struktury komunikacyjnej zapewniającej obsługę terenów i jednocześnie odpowiednio wysoki standard w kształtowaniu przestrzeni publicznych.

Nową zabudowę o funkcji mieszkaniowej zaplanowano jako uzupełnienia do zabudowy istniejącej, a także na nowych niezagospodarowanych dotąd terenach. Będzie to wymagało realizacji nowej infrastruktury technicznej i uzbrojenia nowych terenów zainwestowania bądź przebudowy istniejącej infrastruktury.

Rozwiązania planistyczne, choć formalnie dotyczą obszaru opracowania planu, uwzględniają szerszy kontekst przestrzenny i zachodzące w nim, bądź oczekiwane czy postulowane w przyszłości przekształcenia przestrzenne, w tym powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogowym.

2. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został określony w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu. Prognoza ta wykazała, że realizacja tego planu nie będzie w sposób znaczący wpływała na budżet gminy. Kosztami po stronie Gminy Maszewo będzie przede wszystkim realizacja nowej infrastruktury sieciowej i ew. przebudowy dróg oraz utrzymanie istniejących terenów usług sportu i rekreacji, zieleni urządzonej oraz cmentarza.

Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania zawiera załącznik nr 4 do uchwały.

Ponadto wymiernymi skutkami finansowymi uchwalenia planu miejscowego będą koszty opracowania i zatwierdzenia planu.

Potencjalne przychody Gminy Maszewo pochodzić będą z przyszłego wzrostu podatków od nieruchomości, w szczególności z obszarów do tej pory niezagospodarowanych. Mało znaczący i warunkowy przychód gminy może pochodzić z opłaty jednorazowej (planistycznej).

Uchwalenie niniejszego planu miejscowego nie będzie przesłanką do roszczenia odszkodowawczego z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (gdyby korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone), jak również nie wywoła obniżenia wartości rynkowej nieruchomości, co mogłoby skutkować roszczeniem z art. 36 ust. 3 ustawy.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uchwale ustalono stawkę procentową opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów MNW oraz MNW-MNB w wysokości 30%.

Nie ustalono stawki procentowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów RZM - zabudowy zagrodowej, UR usług kultu religijnego, CC - cmentarza czynnego, US-ZP - usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, ZP - zieleni urządzonej, ZN - zieleni naturalnej, RNR - gruntów rolnych oraz upraw, KDL - dróg lokalnych, KR - komunikacji drogowej wewnętrznej. Funkcja tych terenów jest zgodna z obecnym zagospodarowaniem, lub tereny te stanowią własność gminy Maszewo, zarządców dróg i Parafii Rzymsko-katolickiej i nie będą podlegały zbyciu.

Burmistrz Maszewa zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia Radzie Miejskiej w Maszewie projekt uchwały w sprawie planu wraz z załącznikami:

- 1) rysunkiem planu w skali 1:1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Maszewo dla terenu objętego planem, stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem Rady Miejskiej w Maszewie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięciem Rady Miejskiej w Maszewie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącym załącznik nr 4 do uchwały;
- 5) informacją o danych przestrzennych, stanowiącym załącznik nr 5 do uchwały.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Maszewie stwierdza, że rozwiązania przyjęte w projekcie planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Maszewo przyjętego uchwałą Nr XXVI/158/01 Rady Miejskiej w Maszewie z dnia 24 kwietnia 2001 r. zmienioną uchwałą Nr XXV/187/05 z dnia 23 września 2013 r. oraz uchwałą Nr XXVIII/171/2013 z dnia 7 maja 2013 r. oraz rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do niniejszej uchwały.

Wobec powyższego wnosi się o podjęcie niniejszej uchwały.