

Uchwała Nr .../.../2023
Rady Miejskiej w Maszewie
z dnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Maszewo
dla części obrębu Jenikowo w rejonie granicy Gminy Maszewo.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I
Ustalenia wstępne

Rozdział 1
Przedmiot i zakres regulacji planu

§1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXVI/277/2022 Rady Miejskiej Maszewie z dnia 1 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Maszewo dla części Jenikowo w rejonie granicy Gminy Maszewo, uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Maszewo dla części obrębu Jenikowo w rejonie granicy Gminy Maszewo**, zwany dalej planem, stwierdzając jednocześnie, iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Maszewo” przyjętego po zmianach uchwałą Nr/...../2023 r. z dnia 2023 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 5,12 ha, położony przy zachodniej części Gminy Maszewo, w obrębie ewidencyjnym Jenikowo.

4. Granicę opracowania planu ustalono na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiącym rysunek planu w skali 1:1000.

5. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1, stanowiący rysunek planu w skali 1:1 000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i miasta Maszewo”;
- 2) załącznik Nr 2, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
- 4) Załącznik Nr 4, stanowiący informację o danych przestrzennych.

§2. Ilekroć 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;

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. Tereny elementarne oznaczono na rysunku planu i odpowiednio w tekście planu identyfikatorami literowymi określającymi symbole klas przeznaczenia terenów elementarnych.

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 klasy przeznaczenia terenów, zdefiniowane w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych:

- 1) RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- 2) L - teren lasu,
- 3) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Klasa 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, zbiorników i oczek wodnych, dojazdów i dojazdów oraz urządzeń i obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej.

Rozdział 2

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

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

- 1) utrzymanie drożności istniejącego systemu melioracji wodnych;
- 2) respektowanie ustaleń w zakresie ochrony środowiska stosownych decyzji administracyjnych wydawanych na podstawie przepisów odrębnych;

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

§6. 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”.

Rozdział 3

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

§7. Na obszarze objętym planem nie ustala się obszarów i obiektów zabytkowych.

§8. Na obszarze objętym nie ustala się zasięgów stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

§9. 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

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

- 1) dopuszcza się podział terenu zgodnie z ustalonymi w planie liniami rozgraniczającymi tereny elementarne;
- 2) 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;

Rozdział 5

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

§11. Obsługę komunikacyjną należy zapewnić z dróg położonych w sąsiedztwie, poza granicami planu – drogi wojewódzkiej nr 143 poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działce drogowej nr 234.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu

§12. Ustala się dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu objętego planem jako zgodny z ustaleniami planu.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§13. Dla terenu **RN** o powierzchni 4,38 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 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 §5 niniejszej uchwały,
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych: zgodnie z §6 niniejszej uchwały;
- 5) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie ustala się;
- 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 - 30m,
 - b) minimalnej powierzchni wydzielanej działki - 3000 m²;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej: obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji znajdujących się poza granicami planu;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, zarządzania i użytkowania terenu – użytkowanie zgodne z obecnym sposobem użytkowania i zagospodarowania terenu bez ograniczeń czasowych.

§14. Dla terenu **L** o powierzchni 0,50 ha. ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren lasu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się użytkowanie terenu lasu na podstawie uproszczonego planu urządzenia lub decyzji administracyjnej wydanej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz grodzenia terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §5 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych: zgodnie z §6 niniejszej uchwały;
- 5) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie ustala się;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału: dopuszcza się wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - obsługa komunikacyjna z przyległych terenów;

- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – użytkowanie zgodne z obecnym sposobem użytkowania i zagospodarowania terenu bez ograniczeń czasowych.

§15. Dla terenu **WS** o powierzchni 0,24 ha. ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - c) umocnienie brzegów kanału i ukształtowanie terenu spełniające funkcję retencyjną kanału,
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń hydrotechnicznych związanych z funkcjonowaniem systemu odwadniającego tereny przyległe,
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §5 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych: zgodnie z §6 niniejszej uchwały;
- 5) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie ustala się;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału: dopuszcza się wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 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 zgodne z obecnym sposobem użytkowania i zagospodarowania terenu bez ograniczeń czasowych.

DZIAŁ IV

Ustalenia końcowe

§16. 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 wszystkich terenów objętych planem.

§17. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Maszewa.

2. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Maszewie.

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