

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Maszewo w obszarze cmentarza w części obrębu geodezyjnego Maszewo 1, Maszewo 2 i Maszewo 3.

sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W dniu 26 listopada 2021 r. Rada Miejska w Maszewie, podjęła Uchwałę Nr XXXI/233/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Maszewo w obszarze cmentarza w części obrębu geodezyjnego Maszewo 1. Uchwała intencyjna została zmieniona uchwałą Nr XXXVI/278/2022 Rady Miejskiej w Maszewie z dnia 1 czerwca 2022 r. oraz uchwałą Nr LII/395/2023 Rady Miejskiej w Maszewie z dnia 23 listopada 2023 r. Obie uchwały dotyczyły poszerzenia zakresu opracowania.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (dalej plan) obejmuje obszar o powierzchni 27,26 ha, położony w północnej części miasta Maszewo. W granicach planu obowiązują trzy plany miejscowe:

1. Aktualizacja planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Maszewo w zakresie rewaloryzacji Starego Miasta przyjęta uchwałą Nr XVIII/117/96 z dnia 26 marca 1996 r.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część działki nr geod. 1131, w obrębie geodezyjnym Maszewo 1, gmina Maszewo przyjęty uchwałą Nr VII/48/07 Rady Miejskiej w Maszewie z dnia 21 czerwca 2007 r.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Maszewo dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym nr 2 miasta Maszewo w rejonie ulic: Nowogardzkiej, 1-go Maja, Hanki Sawickiej i Wojska Polskiego przyjęty uchwałą IX/51/2015 Rady Miejskiej w Maszewie z dnia 29 września 2015 r.

Celem planu jest wskazanie terenu pod poszerzenie istniejącego cmentarza komunalnego wraz z określeniem jego stref sanitarnych i wynikających z nich ograniczeń w zagospodarowaniu terenów sąsiednich oraz aktualizacja ustaleń planistycznych dla obszaru objętego obowiązującymi planami miejscowymi. Obszar planu obejmuje w całości strefy sanitarne 50 m i 150 m wyznaczone od granic zarówno istniejącego jak i planowanego cmentarza. Na północ od planowanego terenu cmentarza wskazano tereny zieleni o charakterze izolacyjnym. Dalej w kierunku północnym, na terenach dotąd niezabudowanych ustalono przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługową w granicach zgodnych z ustaleniami studium. W kierunku południowym plan obejmuje częściowo tereny starego miasta oraz tereny ogrodów działkowych, a jego ustalenia w większości uwzględniają zapisy obowiązujących do tej pory planów miejscowych. Ponadto plan obejmuje tereny wykształconej na północ od "starego miasta" tkanki miejskiej Maszewa oraz tereny rolne.

Zgodnie z wymogami art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a także art. 29, art. 39 ust. 1, w związku z art. 46 pkt 1 i art. 50 ustawy 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*, 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 oraz uwzględniając przepisy odrębne, zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu organy i instytucje biorące udział w procedurze opiniowania i uzgadniania. W związku ze zwiększeniem zakresu opracowania projektu planu procedurę ogłoszenia i zawiadomienia powtórzono.

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 w granicach określonych uchwałą inicjującą (wraz ze zmianami).

W projekcie planu zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* ustalono przede wszystkim klasy przeznaczenia poszczególnych terenów elementarnych, 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 oraz dóbr kultury współczesnej, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady i warunki podziałów nieruchomości, a także zasady dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu.

Zgodnie z wymogami ustawy 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* uzgodniono z właściwymi organami (Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Goleniowie) zakres prognozy oddziaływania na środowisko dla projektu planu.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 jego 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, eliminując rozbieżności i swobodę w kształtowaniu zagospodarowania terenów.

W §4 planu zawarto ustalenia dotyczące klas przeznaczenia terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, przestrzeni publicznych i krajobrazu.

Uwzględniając zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Maszewo oraz aktualny stan zagospodarowania terenów na obszarze objętym planem dopuszczono przeznaczenie każdego terenów z wykorzystaniem jednej lub kilku następujących klas przeznaczenia terenu:

1. **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
3. **U** - teren usług;
4. **UR** – teren usług kultu religijnego;
5. **UB** – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
6. **P** – teren produkcji;
7. **KDG** – teren drogi głównej;
8. **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
9. **KDD** – teren drogi dojazdowej;
10. **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
11. **KO** – teren obsługi komunikacji;
12. **KOR** – teren placu lub rynku;
13. **I** – teren infrastruktury technicznej;
14. **R** – teren rolnictwa;
15. **RM** – teren zabudowy zagrodowej;
16. **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

17. **ZO** – teren zieleni naturalnej;
18. **ZP** – teren zieleni urządzonej;
19. **ZD** – teren ogrodów działkowych;
20. **C** – teren cmentarza.

Przeznaczenie każdego z terenów zostało opisane w ustaleniach szczegółowych poprzez odwołanie do danej kategorii przeznaczenia terenów i opisu zasad zagospodarowania terenu w jej ramach. Tereny w ramach, których możliwe jest przeznaczenie z wykorzystaniem więcej niż jednej kategorii oznaczono symbolami dopuszczonych kategorii z rozdzieleniem myślnikiem: MN-U, MN-MW-U, MW-U, KO-ZP i ZO-ZP.

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 §4 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wytyczne dotyczące zagospodarowania terenów i lokalizacji zabudowy.

Obszar planu obejmuje tereny częściowo zabudowane i planowane do zabudowy, dla których ustalono odpowiednie wskaźniki i parametry zabudowy, w tym maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz geometrię dachów nawiązujące do charakteru północnej i centralnej części miasta. Jednocześnie w projekcie uwzględniono ochronę krajobrazu otwartego wzdłuż rzeki Stepnicy oraz w sąsiedztwie skrzyżowania dróg wojewódzkich nr 113 i 106.

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

W §5 planu zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu. Wskazano katalog ustaleń generalnych zapewniających ochronę środowiska, w tym m.in. przez utrzymanie drożności istniejącego systemu melioracji wodnych, wykorzystanie rozwiązań w ramach gminnego systemu gospodarki wodno-ściekowej, stosowanie gospodarki odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami, prowadzenie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem minimalizowania ingerencji i wpływu przedsięwzięcia na systemy korzeniowe drzew, a także utrzymanie drożności korytarzy ekologicznych. W §5 ust 3. dodatkowo objęto ochroną tereny zieleni przyulicznej, alejowe i szpalerowe nasadzenia ulic, ogólnodostępne tereny zieleni i skwerów, zieleń wysoką i grupy krzewów, w szczególności nasadzenia lipy drobnolistnej wzdłuż ulic 1 Maja i Kwiatowej.

Na obszarze planu nie występują obszarowe formy ochrony przyrody oraz grunty leśne. Ponadto w granicach opracowania nie wyznaczono obszarów zagrożeń środowiskowych oraz terenów i obszarów górniczych.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W §8 zapisano ustalenia w zakresie obiektów i obszarów wpisanych do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków położonych częściowo w granicach planu - terenu Starego Miasta (decyzja o wpisie do rejestru nr 42 z 30 lipca 1955 r.) oraz obwarowań miejskich (decyzja o wpisie do rejestru nr 408 z 5 grudnia 1963 r.).

W §9 wskazano ustalenia i ograniczenia w zagospodarowaniu dla następujących obszarów i obiektów objętych szczególnymi zasadami ochrony - cmentarza komunalnego wpisanego do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz obszaru w granicach strefy „W.III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

Jednocześnie w tym samym paragrafie wskazano ustalenia dla budynków objętych ochroną ustaleniami planu - budynku dawnego spichlerza zlokalizowanego na działce nr 19/6 z obrębu ewidencyjnego Maszewo-2, budynków mieszkalnych zlokalizowanych na działkach nr 1069 i 94/5 z

obręb ewidencyjny Maszewo-1 oraz budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce nr 248/2 z obręb ewidencyjny Maszewo-2.

Z uwagi na nie występowanie na obszarze objętym planem dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazów priorytetowych wskazanych w Audycie krajobrazowym województwa zachodniopomorskiego, nie ustalono zasad ochrony w tym zakresie.

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

W §6 i 7 planu zawarto ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w granicach stref sanitarnych wyznaczonych w odległości 50 m i 150 m od granicy istniejącego i planowanego cmentarza, a także ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w pasach technologicznych ochrony funkcyjnej wyznaczonych wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia 15kV i 0,4kV.

Stopień realizacji potrzeb osób z niepełnosprawnościami zależał będzie od rodzaju i przyjętych standardów realizowanej zabudowy. W przypadku realizacji obiektów użyteczności publicznej obowiązują stosowne przepisy odrębne w zakresie przystosowania do użytkowania przez osoby z niepełnosprawnościami.

W §12 ustalono wskaźniki dla liczby miejsc do parkowania oraz 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 obszaru objętego opracowaniem przy jednoczesnym zachowaniu jego walorów środowiskowych i kulturowych, stanowiących również wartość ekonomiczną przestrzeni.

Większość obszaru opracowania planu obejmuje tereny zabudowane, a plan jedynie utrzymuje dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu. Część obszaru planu stanowią grunty rolne wskazane pod funkcję mieszkaniową z dopuszczeniem prowadzenia dotychczasowej funkcji rolniczej do czasu zagospodarowania zgodnie z planem. Pozostałą grupę terenów stanowią tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej oraz ogrody działkowe.

Aspekty ekonomiczne i finansowe skutki uchwalenia planu zostały uwzględnione głównie poprzez poszanowanie utrwalonego historycznie sposobu użytkowania poszczególnych terenów. Dla terenów, dla których ustalono możliwość nowego zagospodarowania, w szczególności przez podział i zabudowę ustalono stawkę opłaty planistycznej. Koszty wynikające z realizacji zadań gminy zostały ujęte w stosownym załączniku do uchwały w sprawie planu.

Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do Gminy Maszewo, powiatu goleniowskiego, województwa zachodniopomorskiego oraz osób fizycznych i osób prawnych. Ustalenia planu w znacznej części utrzymują obecny sposób zagospodarowania terenów. Na obszarze położonym na północ od istniejącego cmentarza komunalnego ustalono docelowe przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem prowadzenia gospodarki rolnej do czasu realizacji ustaleń planu. Dla terenów, których parametry na to pozwalają ustalono również możliwość podziału na działki. Podziały i zmiana własności będzie naturalnym skutkiem realizacji ustaleń planu. Ważniejsze ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikają z konieczności uwzględnienia stref sanitarnych od istniejącego cmentarza oraz terenu wskazanego pod jego rozbudowę.

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 uzgodnieniu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo państwa.

Potrzeby interesu publicznego

Plan zakłada wskazanie nowego terenu pod poszerzenie cmentarza komunalnego. Ponadto w oparciu o ustalenia planistyczne zostanie wykształcony fragment struktury funkcjonalno-przestrzennej na północ od istniejącego cmentarza, w oparciu o istniejący (poza granicami planu) i określony w planie układ drogowy. Ustalone parametry wyznaczonych terenów komunikacji zabezpieczają potrzeby użytkowników i zachowanie wysokich standardów dostępności do terenów. Istniejące tereny zieleni urządzonej i naturalnej oraz ogrody działkowe zostały ustaleniami planu zachowane do dalszego użytkowania.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W §13 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

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 wyznaczonych w obwieszczeniach terminach nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych i podmiotów gospodarczych.

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 do 2024 roku. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 2024 r. Termin składania uwag upłynął w dniu 2024 r. Dokumentacja planu została również udostępniona na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Maszewie. W trybie udostępnienia projektu planu wpłynęły następujące uwagi do projektu

Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Miasto Maszewo jest w większej części zaopatrywane w wodę z funkcjonujących ujęć wody podziemnej poprzez istniejącą sieć wodociągową. W ramach ustaleń planu w §6 planu zawarto ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w granicach stref sanitarnych wyznaczonych w odległości 50 m i 150 m od granicy istniejącego i planowanego cmentarza. Zgodnie z powyższymi zapisami w granicach części planu położonej w strefie sanitarnej wyznaczonej w odległości 50 m od istniejącego cmentarza oraz terenu przeznaczonego pod rozszerzenie cmentarza zakazano lokalizacji budynków mieszkalnych, oraz studni służących do czerpania wody do celów bytowych i potrzeb gospodarczych. Ponadto w granicach części planu położonej zgodnie z rysunkiem planu w strefie sanitarnej wyznaczonej w odległości 150 m od istniejącego cmentarza oraz terenu przeznaczonego pod jego rozszerzenie, 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.

W § 13 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.

W ramach planu wskazano tereny pod rozbudowę cmentarza komunalnego oraz tereny lokalizacji usług związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i porządku publicznego co zabezpiecza istotny interes publiczny. Ponadto w planie określono układ dróg publicznych wraz z ustaleniami w zakresie obsługi terenów przyległych. Plan sankcjonuje również istniejące ogólnodostępne tereny zieleni naturalnej i urządzonej oraz wskazuje nowe tereny pod tę funkcję.

Na potrzeby planu wykonano następujące analizy i opracowania:

- opracowanie ekofizjograficzne,
- prognozę oddziaływania na środowisko,

W ramach prac nad planem brane były pod uwagę wnioski instytucji odpowiedzialnych za ochronę ważnych komponentów środowiska, dziedzictwa kulturowego i infrastruktury. Prawidłowe 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 przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Plan częściowo obejmuje swoim zasięgiem tereny już zainwestowane położone na zachód i południowy zachód od istniejącego cmentarza komunalnego. Ponadto na południowy wschód od cmentarza ustalenia planu utrzymują rekreacyjną funkcję zagospodarowania terenu w formie zieleni urządzonej, nieurządzonej oraz ogrodów działkowych. Tereny o dotychczasowej funkcji rolnej przeznaczone w planie pod lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługi znajdują się na północny zachód od terenu przeznaczonego pod poszerzenie cmentarza. W ramach prac nad planem przeanalizowano strukturę władania gruntami na tym obszarze, a proponowane rozwiązania w zakresie układu komunikacyjnego oraz rozmieszczenia terenów elementarnych dopuszczających zabudowę mieszkaniową i usługową umożliwiają efektywne gospodarowanie przestrzenią przy uwzględnieniu interesu osób prywatnych, osób prawnych i walorów ekonomicznych przestrzeni. Kształtowanie nowej struktury funkcjonalno-przestrzennej w zakresie obsługi komunikacyjnej opiera się przede wszystkim o układ dróg wewnętrznych połączony z systemem dróg publicznych.

Parametry ustalone dla istniejących i nowych terenów dróg publicznych oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej określone na rysunku i ujęte w części tekstowej planu w §53-57 uwzględniają możliwość wdrażania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

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 (§11 uchwały).

2. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja planu nie będzie w sposób znaczący obciążała budżetu gminy, może natomiast przynieść dochody ze sprzedaży nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości.

Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania zawiera załącznik nr 3 do uchwały.

Wymiernymi skutkami finansowymi uchwalenia planu miejscowego będą koszty opracowania i zatwierdzenia planu.

Przychody gminy wynikać będą przede wszystkim ze wzrostu wartości rynkowej gruntów (na skutek rozstrzygnięć planistycznych regulujących i stabilizujących zasady zagospodarowania i zabudowy), a zatem i ceny sprzedaży. Ponadto przychody pochodzić będą z przyszłego wzrostu podatków od nieruchomości.

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.

W uchwale ustalona stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% dla terenów o dopuszczonej klasie przeznaczenia terenu MN - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MW - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, RN – zabudowy zagrodowej, U - usług, P- produkcji i 0% dla terenów pozostałych.

Burmistrz Maszewa zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Maszewo, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięciem Rady Miejskiej w Maszewie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) 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 3 do uchwały;
- 4) informacją o danych przestrzennych, stanowiącą załącznik nr 4 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 i Miasta Maszewo przyjętego po zmianie uchwałą Nr LI/380/2023 Rady Miejskiej w Maszewie z dnia 26 października 2023 r.

Maszewo, grudzień 2024 r.