

UCHWAŁA Nr XXXIV/227/2018
RADY MIEJSKIEJ W MASZEWIE
z dnia 17 października 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenów położonych
w obrębie ewidencyjnym Wisławie, gm. Maszewo

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432] oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945]

Rada Miejska w Maszewie uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przedmiot i zakres opracowania

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr IX/49/2015 Rady Miejskiej w Maszewie z dnia 29 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Wisławie, gm. Maszewo, po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Maszewo przyjętego uchwałą Nr XXVIII/171/2013 Rady Miejskiej w Maszewie z dnia 07 maja 2013 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Wisławie, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem o łącznej powierzchni 8,63 ha, określa rysunek planu.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 2) załącznik nr 2 - wrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Maszewo";
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o 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.

4. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenów obsługi produkcji rolnictwa i przetwórstwa oraz zabudowy mieszkaniowej wraz z obsługą w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- „) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ze względu na brak występowania w obszarze objętym ustaleniami planu przedmiotu poniższych regulacji, w planie nie określa się:

- 1) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 3. 1. Obszar objęty planem podzielony został zgodnie z § 5 na tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo – literowym: liczba - oznacza kolejny numer terenu [tereny komunikacyjne poprzedzone są dodatkowo cyfrą „0”], symbol literowy oznacza funkcję terenu lub klasyfikację funkcjonalną drogi.

3. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach - ogólnym i szczegółowym; ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują na obszarze właściwego terenu elementarnego.

4. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i szczegółowe.

5. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) oznaczenia graficzne oraz literowe i cyfrowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

§ 4. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

- 1) teren elementarny – teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo- literowym, w obszarze którego obowiązują ustalenia szczegółowe;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, wyznaczająca granicę obszaru, wewnątrz którego winien zawierać się obrys budynku poprowadzony po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych. Dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przez takie elementy budynku jak: ganki, wiatrołapy, daszki nad wejściami, studzienki doświetlające piwnice, rampy, schody zewnętrzne i pochylnie wejściowe do budynku, okapy, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku nie przekraczające 40% długości ściany budynku i głębokości nie większej niż 1,2 m;
- 3) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
 - parteru, jeżeli jest on większy od obrysu ścian fundamentowych, albo
 - ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od obrysu parteru;do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe) i garaże lub wiaty garażowe; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp

zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych;

- 4) zwierzęta futerkowe mięsożerne - należy przez to rozumieć zwierzęta z gatunków ssaków hodowane w celu produkcji surowca dla przemysłu futrzarskiego, a także mięsnego i włókienniczego;
- 5) małe instalacje zagospodarowania surowców rolniczych i płynnych lub stałych odchodów zwierzęcych – należy przez to rozumieć instalacje do przetwarzania naturalnych odpadów rolniczych, powstałych we własnym gospodarstwie rolnym, położonym w obszarze objętym niniejszym planem do produkcji energii elektrycznej o mocy do 100 kW;
- 6) urządzenia i obiekty technologiczne – urządzenia i obiekty technicznych lub ich zespół powiązane technologicznie, niezbędne dla prowadzenia działalności gospodarczej, rolniczej [np. silosy, kominy, maszty odgromnikowe, centrale wentylacyjne i klimatyzacyjne ... itp.]

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 5. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych następującymi symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) **1 RU, 2 RU** – tereny obsługi produkcji rolnej i przetwórstwa,
- b) **3 MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) komunikacji:
 - **01 KDW/KS** – teren drogi wewnętrznej z miejscami postojowymi,
 - **02 KDW** – teren drogi wewnętrznej,
 - **03 KDL** – teren drogi lokalnej.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Na terenie objętym opracowaniem:

- 1) poza obiektami określonymi w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się dodatkowo, stanowiące uzupełnienie lub wzbogacające zagospodarowanie terenów, albo służące obsłudze innych terenów: wiaty, altany, obiekty infrastruktury technicznej, miejsca gromadzenia odpadów itp.;
- 2) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 3) lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi;
- 4) obiekty budowlane projektować i budować zgodnie z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej określonymi w przepisach odrębnych.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Projektowane oraz istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego; należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym związanych z planowaną funkcją terenu.

2. Uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

3. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;
- 2) zakaz realizacji rozwiązań produkcyjnych powodujących degradację środowiska;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem:

- a) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, na terenie oznaczonym symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- b) nakaz zapewnienia standardów akustycznych zgodnie z przepisami odrębnymi w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem RU;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz introdukcji gatunków geograficznie i ekologicznie obcych, przyczyniających się do ich inwazji i wypierania gatunków rodzimych;
- 6) zachowanie w max. stopniu istniejącego zadrzewienia z możliwością wycinki niezbędnych drzew dla celów sanitarnych; dopuszcza się również niezbędną wycinkę drzew, jeżeli jest to spowodowane potrzebą realizacji sieci infrastruktury technicznej i komunikacji oraz w zakresie niezbędnym dla realizacji zabudowy zgodnej z przeznaczeniem podstawowym;
- 7) uzupełnienia nowymi nasadzeniami - gatunkami rodzimymi [o dużych walorach dekoracyjnych i biocenotycznych] w razie koniecznych wycinek drzew, kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem i realizacją obiektów kubaturowych;
- 8) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 9) przy realizacji ustaleń planu należy przestrzegać następujących zasad:
 - a) chronić próchniczą warstwę gleby przed degradacją i niszczeniem,
 - b) przewidzieć zdjęcie próchniczej warstwy ziemi - zaleca się wykorzystanie próchniczej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej innych gruntów w gminie.

§ 8. Zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w obrębie obszaru objętego niniejszym planem występuje stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską;
- 2) ustala się strefę WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych w obrębie których obowiązuje:
 - a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z właściwym organem do spraw ochrony zabytków,
 - b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji, na zasadach określonych przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków,
 - c) rozpoczęcie wszelkich prac ziemnych na terenie strefy wymaga spełnienia wszystkich warunków określonych w przepisach odrębnych dot. ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeń publiczną na obszarze planu jest teren drogi publicznej, oznaczonej symbolem 03 KDL;
- 2) na terenach przestrzeni publicznej dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń technicznych, o których mowa w § 11 ust. 3.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1. W granicach opracowania planu nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, stąd nie określa się granic tych obszarów.
- 2. Ustala się możliwość łączenia i dokonywania podziałów istniejących działek w celu wyodrębnienia nowych działek oraz powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych – według proponowanych zasad podziału terenów na działki w ustaleniach szczegółowych i na rysunku planu.

3. Przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

4. Dopuszcza się korekty granic ustalonych i proponowanych działek budowlanych nie pokrywających się z liniami rozgraniczającymi, mające na celu poprawę ich funkcjonowania [dostęp komunikacyjny, poprawa kształtu działki, zapewnienie właściwych warunków usytuowania budynków.

5. Ustalone w ustaleniach szczegółowych minimalne wielkości wydzielanych działek oraz minimalne szerokości ich frontów nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dojazdów wewnętrznych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, nie dotyczą również wydzieleni dla regulacji granic między działkami oraz wydzieleni na poprawę użytkowania działek.

6. Działki wydzielone przed wejściem w życie planu, lub powstałe w wyniku wydzielenia wzdłuż linii rozgraniczających, o parametrach mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych, uznaje się za zgodne z planem.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących dróg: drogi publicznej [ul. Polnej] i dróg wewnętrznych, powiązanych z układem sieci dróg w gminie i w regionie.

2. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia droga lokalna [ul. Polna], przyległa do obszaru planu z jej poszerzeniem [teren o symbolu 03 KDL].

3. Na terenach komunikacji drogowej ustala się lokalizowanie w zależności od potrzeb:

- 1) przyulicznych pasów postojowych i zatok postojowych dla samochodów;
- 2) ścieżek rowerowych;
- 3) zieleni przyulicznej;
- 4) sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu;
- 5) urządzeń organizacji ruchu;
- 6) elementów wyposażenia dróg oraz urządzeń i obiektów przestrzeni publicznych.

4. Lokalizacja obiektów i urządzeń oraz elementów urządzenia przestrzeni publicznych jest dopuszczalna pod warunkiem niepowodowania ograniczenia lub zagrożeń dla ruchu drogowego.

5. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zachowanie terenu dla potrzeb sieci uzbrojenia podziemnego [sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, sieć gazowa, linie elektroenergetyczne, linie telekomunikacyjne oraz inne sieci, niezbędne do funkcjonowania „terenów zurbanizowanych”].

6. Realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa bądź zmiana sposobu użytkowania obiektu uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

7. Ustala się minimalne wskaźniki do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe:

- 1) dla samochodów osobowych:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) dla terenów obsługi rolnictwa i przetwórstwa - min. 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 3 zatrudnionych;
- 2) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - dla terenów obsługi produkcji rolnej i przetwórstwa - min. 1 miejsce postojowe;
- 3) dla rowerów - dla terenów obsługi produkcji rolnej i przetwórstwa - min. 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Na terenie planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oraz innych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

3. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę oraz zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi).

4. Dopuszcza się utrzymanie, remont i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, uwzględniając nowe średnice i nowe materiały.

5. Na przebiegach infrastruktury technicznej obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym.

6. Zapewnić dojazd do urządzeń infrastruktury technicznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

7. W przypadku kolizji istniejącej infrastruktury technicznej z planowanym zagospodarowaniem terenu – możliwa przebudowa zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

8. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) z sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych zamontowanych na komunalnej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- 1) do systemu kanalizacji sanitarnej;
- 2) na terenach nie objętych zasięgiem istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków związanych z prowadzoną działalnością obsługi rolnictwa i przetwórstwa – w przypadku ścieków, które mogą negatywnie wpływać na stan sieci kanalizacyjnej, ścieki te winny być podczyszczone przed wprowadzeniem do kanalizacji [użyta technologia oraz sposób oczyszczania ścieków uzależniona jest od składu chemicznego ścieków].

10. Odprowadzenie wód opadowych:

- 1) do systemu kanalizacji deszczowej;
- 2) w przypadku braku dostępu do kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu, studni chłonnych lub zbiorników bezodpływowych;
- 3) odprowadzane ścieki opadowe do gruntu winny spełniać wymogi przepisów odrębnych, dotyczących warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi;
- 4) z utwardzonych powierzchni na terenach drogowych, istniejącym lub projektowanym systemem kanalizacji deszczowej, powierzchniowo do rowów, cieków wodnych lub do studni chłonnych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg;
- 5) wody opadowe z terenu utwardzonego przed odprowadzeniem winny być wcześniej podczyszczone w osadniku i substancji ropopochodnych.

11. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:

- 1) gospodarka odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami [selektywna zbiórka odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkości odpowiedniej do zastosowania];
- 2) wywóz odpadów specjalistycznym transportem na wysypisko gminne - poza obszarem opracowania;
- 3) stałe i ciekłe odchody zwierząt powstające w hodowli dopuszcza się czasowo gromadzić w urządzeniach i obiektach (płyta gnojowa, zbiornik wybieralny) zrealizowanych w ramach

inwestycji własnej, a następnie zagospodarować poza obszarem planu na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

12. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
- 2) min. średnice sieci gazowej: 25 [mm].

13. Zaopatrzenie w ciepło: dla obiektów istniejących i projektowanych przewiduje się indywidualne źródła ciepła zasilane ekologicznymi nośnikami energii (gaz przewodowy, energia elektryczna, olej opałowy, pompy ciepłe, pelet, energia odnawialna poprzez systemy solarne), z eliminacją paliw, powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza.

14. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zasilanie obiektów rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia z stacji transformatorowej 15/04 kV usytuowanej na obszarze objętym planem lub poza jego granicami;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, likwidację istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych;
- 3) dopuszcza się możliwość pozyskiwania energii elektrycznej poprzez wykorzystanie systemów paneli fotowoltaicznych, małych instalacji zagospodarowania surowców rolniczych i płynnych lub stałych odchodów zwierzęcych jedynie dla potrzeb własnego gospodarstwa rolnego; wytworzone w procesie produkcji energii ciepło będzie można wykorzystać na potrzeby własnego gospodarstwa.

15. Obsługa telekomunikacyjna:

- 1) obsługa telekomunikacyjna obszaru opracowania przez istniejące lub projektowane na obszarze opracowania linie kablowe dalekosiężne,
- 2) sukcesywna wymiana sieci napowietrznej na kablowe doziemne w liniach rozgraniczających dróg,
- 3) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.

§ 13. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:

- 1) na obszarze planu nie występują tereny wymagające ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu
- 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy w trakcie realizacji planowanego zagospodarowania terenu.

§ 14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych;
- 2) na terenach, na których niniejsza uchwała nie zmienia przeznaczenia nieruchomości lub zmienia w niewielkim zakresie (dla których naliczenie stawki procentowej skutkowało by niegospodarnością – koszty wyceny i sporządzenia operatów przewyższały by dochody gminy) oraz dla nieruchomości przeznaczonych na realizację przestrzeni publicznej i będących własnością Gminy Maszewo nie podejmuje się ustaleń przedmiotowej stawki.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 15. 1. Wyznacza się teren obsługi rolnictwa i przetwórstwa wraz z urządzeniami towarzyszącymi obiektom budowlanym, oznaczony na rysunku planu symbolem 1 RU o powierzchni 6,83 ha.

2. Dopuszcza się realizację budynków inwentarskich, magazynowych, gospodarczych, garażowych, warsztatowych związanych z prowadzoną działalnością rolniczą, zabudowy administracyjnej i socjalnej dla pracowników gospodarstwa oraz budowli rolniczych, dojazdów i miejsc postojowych.

3. Istniejące budynki inwentarskie oraz pomocnicze pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością ich przebudowy, rozbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale.

4. Istniejący budynek mieszkalny pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością jego rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

5. Istniejąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV – do zachowania, przebudowy, rozbudowy lub przeniesienie w inne miejsce [miejska, kontenerowa, słupowa].

6. Ustala się zakaz hodowli zwierząt futerkowych mięsożernych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:

1) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy [zgodnie z rysunkiem planu]:

a) w odległości 10m od linii rozgraniczającej teren 02 KDW oraz drogi na działki drogowej nr 301 [obr. Wisławie], przylegającej od strony północno-zachodniej do obszaru planu,

b) w odległości 4m od linii rozgraniczającej teren 01 KDW/KS,

c) w odległości 6m od działki drogowej nr 338 [obr. Wisławie];

2) powierzchnia zabudowy – do 40% powierzchni działki budowlanej,

3) intensywność zabudowy:

a) max. – 1

b) min. – 0,05

4) wysokość zabudowy – do 10m;

5) dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń technologicznych o wysokości niezbędnej dla realizacji prowadzonej działalności;

6) geometria dachów - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 15° do 45°

7) wykończenie elewacji nowych budynków winno nawiązywać do kolorystyki ścian istniejącej zabudowy w obrębie prowadzonej działalności.

8. Zasady podziału terenu wg rysunku planu:

1) teren 1 RU stanowi działki nr: 308/1, 309/1, 309/2 [obr. Wisławie] oraz część działek nr 306/2 i 308/2 [obr. Wisławie] i wymaga wydzielenia zgodnie z liniami rozgraniczającymi;

2) dopuszcza się podział terenu 1 RU zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami § 10 niniejszej uchwały

9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) min. powierzchnia biologicznie czynna – 15%

2) obowiązują ustalenia wg § 7.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na części terenu występuje stanowisko archeologiczne, objęte ochroną konserwatorską;

2) obowiązują ustalenia wg §8.

11. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dostępność komunikacyjna: z drogi wewnętrznej na działce nr 271 [obr. Wisławie] przylegającej do obszaru planu, poprzez tereny oznaczone symbolami 01 KDW/KS i 02 KDW oraz przyległą drogą na działce nr 301 [obr. Wisławie];

2) obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w § 12 niniejszej uchwały.

10. Stawka procentowa, o której mowa w § 14, służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 10%.

§ 17. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi obiektom budowlanym, oznaczony na rysunku planu symbolem 3 MN o powierzchni 0,27 ha.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zabudowa wolno stojąca, bliźniacza;
- 2) lokalizacja zabudowy w rejonie wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy [zgodnie z rysunkiem planu] - w odległości 4m i 10m od linii rozgraniczającej teren: 02 KDW;
- 3) powierzchnia zabudowy – do 30% powierzchni działki;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) max. – 0,6,
 - b) min. – 0,05;
- 5) szerokość elewacji frontowej – max. 20 m;
- 6) wysokość zabudowy – max. 2 kondygnacje:
 - a) budynków mieszkalnych – do 9m,
 - b) budynków gospodarczych, garaży wolno stojących, altan – do 5,5m;
- 7) geometria dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych – dachy dwu – lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30° do 45°,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących - dachy dwu – lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20° do 45°,
 - c) dla istniejącego budynku mieszkalnego, usytuowanego na terenie działki nr 307 [obr. Wisławie], dopuszcza się zachowanie dachu płaskiego, z możliwością jego przebudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

3. Zasady podziału terenu wg rysunku planu:

- 1) teren 3MN stanowi działkę nr 307 [obr. Wisławie] oraz część działki nr 306/1 [obr. Wisławie] i wymaga wydzielenia zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
- 2) dopuszcza się podział terenu 3MN zgodnie z ustaleniami § 10 niniejszej uchwały;
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 800,0 m²;
- 4) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 20m;
- 5) kąt położenia granic wydzielanej działki w stosunku do drogi 02 KDW - 90°.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) min. powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
- 2) obowiązują ustalenia wg § 7.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna: z drogi wewnętrznej na działce nr 271 [obr. Wisławie] przylegającej do obszaru planu poprzez teren oznaczony symbolem 02 KDW;
- 2) wymagania parkingowe – obowiązują warunki zawarte odpowiednio w § 11 ust.7 pkt 1 lit. a.

6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w § 12 niniejszej uchwały.

7. Stawka procentowa, o której mowa w § 14, służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 20%.

7. Stawka procentowa, o której mowa w § 14, służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – zgodnie z § 14pkt 2.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 21. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych o powierzchni 1,7 ha na cele nierolnicze:

- 1) klasy RIVa o pow. 0,28 ha,
- 2) klasy RIVb o pow. 0,20 ha,
- 3) klasy RV o pow. 0,29 ha,
- 4) klasy Br-RIV o pow. 0,18 ha,
- 5) klasy RVI o pow. 0,68 ha,
- 6) klasy Br-RVI o pow. 0,07 ha.

§ 22. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenów.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Maszewa.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego Maszewa.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Henryk Kozakowski