

GMINA MASZEWO



PLAN OGÓLNY GMINY MASZEWO

Zgodnie z Uchwałą Nr III/19/2024 Rady Miejskiej w Maszewie
z dnia 19 czerwca 2024 r.

UZASADNIENIE

CZĘŚĆ TEKSTOWA

MASZEWO, GRUDZIEŃ 2025 R.

Wykonawca:

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

Autorzy opracowania:

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

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP	4
2. PLAN OGÓLNY	4
3. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY MASZEWO ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO	7
3.1. Podstawowe informacje o gminie	7
3.2. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	9
3.3. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponad lokalnego	15
3.4. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.....	17
3.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	18
3.6. Opracowanie ekofizjograficzne.....	19
3.7. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy znajdujące się na obszarze gminy	20
FORMY OCHRONY PRZYRODY I ICH OTULINY [art. 13b pkt 3 lit.a]	20
OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU [art. 13b pkt 3 lit.b]	21
OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH [art. 13b pkt 3 lit.c].....	22
TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY [art. 13b pkt 3 lit.d].....	23
STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY [art. 13b pkt 3 lit.e].....	24
OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH [art. 13b pkt 3 lit.f].....	24
TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI [art. 13b pkt 3 lit.g].....	25
UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI [art. 13b pkt 3 lit.h].....	25
OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ [art. 13b pkt 3 lit.i]	26
ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ [art. 13b pkt 3 lit.j]	27
OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE [art. 13b pkt 3 lit.k].....	33
TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE [art. 13b pkt 3 lit.l].....	33
OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA [art. 13b pkt 3 lit.m].....	34
OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI [art. 13b pkt 3 lit.n].....	34
OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI [art. 13b pkt 3 lit.o].....	35
OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ [art. 13b pkt 3 lit.p].....	35

GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE [art. 13b pkt 3 lit.q].....	35
ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ [art. 13b pkt 3 lit.r].....	37
OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO [art. 13b pkt 3 lit.s].....	37
3.8. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE [art. 13b pkt 7].....	37
4. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W GRANICACH GMINY MASZEWO	40
5. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARÓW ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	43
6. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM.....	43
6.1. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE	44
6.2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE NA OBSZARACH OBJĘTYCH MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	45
6.3. STREFY PLANISTYCZNE I GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	47
STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIEŁORODZINNĄ - SW.....	52
STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ – SJ	53
STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ – SZ.....	59
STREFA USŁUGOWA – SU.....	70
STREFA GOSPODARCZA – SP	72
STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ – SR.....	72
STREFA INFRASTRUKTURALNA – SI.....	77
STREFA ZIELENI I REKREACJI – SN	78
STREFA CMĘTARZY – SC.....	83
STREFA GÓRNICICTWA – SG	83
STREFA OTWARTA – SO.....	84
STREFA KOMUNIKACJI – SK.....	85
7. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE	87

1. WSTĘP

Niniejsze opracowanie, stanowiące uzasadnienie do planu ogólnego gminy Maszewo, zostało sporządzone w oparciu o wymogi wynikające z przepisu art. 13h. ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 21 marca 2003 r. [Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późniejszymi zmianami], na podstawie uchwały Nr III/19/2024 Rady Miejskiej w Maszewie z dnia 19 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Maszewo.

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

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

Podstawę prawną stanowi:

- 1) Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późniejszymi zmianami), zwana dalej „upizp”
- 2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zmianą), zwane dalej „Rozporządzeniem POG”
- 3) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) – zwany dalej „Rozporządzeniem OUZ”
- 4) Ustawa o infrastrukturze informacji przestrzennej z dnia 4 marca 2010 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 214).

2. PLAN OGÓLNY – informacje ogólne

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

Plan ogólny gminy, zwany dalej POG:

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

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

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

W planie ogólnym określa się strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne oraz można określić obszary uzupełnienia zabudowy i obszary zabudowy śródmiejskiej.

Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

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

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

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

- 1) profil funkcjonalny stref planistycznych [profil podstawowy, profil dodatkowy];
- 2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych, o których mowa w pkt 1–7;
- 3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w pkt 1–10,

W zależności od rodzaju strefy, profile oraz wskaźniki będą się różnić. Ustawodawca określił w profilu podstawowym stałe przeznaczenia terenów, których nie można usunąć z tego profilu, ale które mogą być realizowane na danym terenie jako wszystkie lub wybrane jako monofunkcje. Natomiast przeznaczenia profilu dodatkowego, również ustalone przez Ustawodawcę, indywidualnie wskazuje się dla poszczególnych stref planistycznych, które wówczas mogą być realizowane również jako przeznaczenie podstawowe terenu. W ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się określenie w strefach planistycznych, o których mowa w w/w:

- 1) pkt 8–10, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;

- 2) pkt 11–13, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

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

Obszar zabudowy śródmiejskiej (OZS) to obszar zabudowy śródmiejskiej stanowi zwarty, intensywnie zabudowany fragment miasta, często o historycznym charakterze, obejmujący budynki mieszkaniowe i usługowe, dla którego stosuje się specyficzne przepisy planistyczne, pozwalające na większą intensywność zabudowy i mniejsze odległości między budynkami niż na innych terenach.

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

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

- 1) polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;
- 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) uwarunkowania znajdujące się na obszarze gminy:
 - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
 - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - e) strefy ochronne ujęć wody,
 - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
 - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
 - j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
 - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - m) obszary ograniczonego użytkowania,
 - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,

- o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
- p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
- r) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
- s) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- t) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 4) rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 5) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- 6) opracowania ekofizjograficznego w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;
- 7) zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

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

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

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

3.1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GMINIE

Gmina Maszewo, to gmina miejsko-wiejska, położona w środkowo-zachodniej części województwa zachodniopomorskiego, w południowo-wschodniej części powiatu goleniowskiego. Gminami sąsiednimi są gminy: Goleniów, Osina, Nowogard, Dobra, Chociwiel, Stara Dąbrowa oraz Stargard.

Siedzibą gminy [Urząd Miejski] jest miasto Maszewo.

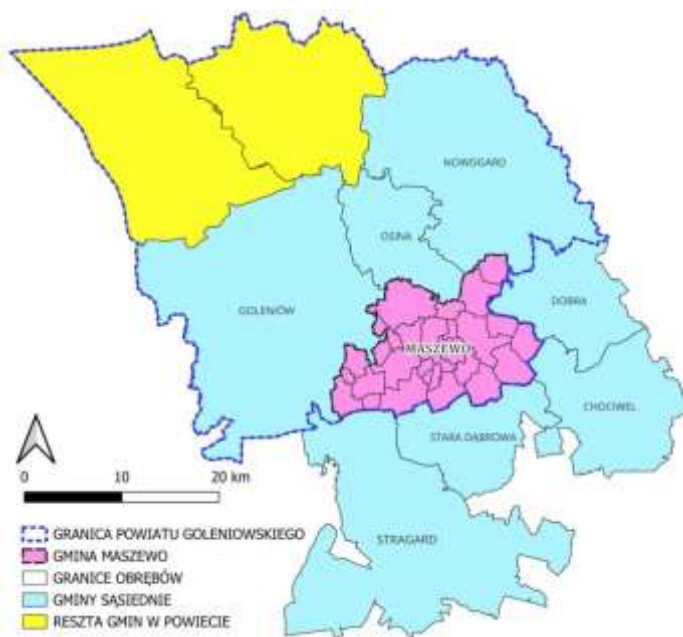
Na terenie gminy znajduje się 24 sołectw: Bagna, Bielice, Budziszowce, Darż, Dąbrowica, Dębice, Dobrosławiec, Godowo, Jarosławki, Jenikowo, Korytowo, Maciejewo, Maszewko, Mieszkowo, Mokre, Nastazin, Pogrzymie, Przemocze, Radzanek, Rożnowo Nowogardzkie, Sokolniki, Tarnowo, Wisławie i Zagórcze.

Powierzchnia całkowita gminy wynosi ok. 21 035 ha. Z ogólnej powierzchni:

- 1) grunty rolne o powierzchni 15 423,14 ha stanowią 73,32%,
- 2) grunty leśne oraz zadrzewione o powierzchni 3813,05 ha stanowią 18,13%,
- 3) grunty pod wodami o powierzchni około 320,25 ha stanowią 1,52%,
- 4) grunty zabudowane i zurbanizowane (tereny mieszkaniowe, usługowe, przemysłowe, rekreacyjno - wypoczynkowe) o powierzchni 466,18 ha stanowią 2,22 %,

- 5) drogi i koleje o powierzchni 600,49 ha stanowią 2,85 %.
- 6) nieużytki o powierzchni 373,03 ha stanowią 1,78 %.
- 7) pozostałe tereny o powierzchni 34,79 ha stanowią 0,18 %.

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



Według prowadzonych statystyk przez gminę Maszewo, cały obszar gminy zamieszkuje łącznie **8 197** osób [dane na dzień 31 grudnia 2024 r. – spadek liczby mieszkańców w stosunku do roku 2020 o 2%], w tym najliczniejsze to: miasto Maszewo - 3091 osób oraz wsie: Dębice – 638 osoby, Przemocze – 437 osób].

Dominującymi sektorami gospodarki w gminie są: rolnictwo, handel oraz usługi.

Na terenie gminy brak jest uciążliwego przemysłu, a poprzez bliskość gmin, w których znajdują się rynki pracy [Nowogard, Goleniów i Stargard], na terenie gminy Maszewo rozwija się w przeważającej części mieszkalnictwo jednorodzinne.

Wody stojące reprezentowane przez jeziora, stawy i zalewy zajmują niewielką powierzchnię. Do największych na terenie gminy należą jeziora [usytuowane w przegłębieniach rynien polodowcowych, są to więc charakterystyczne jeziora rynnowe, o wydłużonych kształtach i wysokich brzegach]: Jezioro Lechickie o pow. 66 ha, Jezioro Budzieszowskie o pow. 16 ha, Jezioro Długie o pow. 13,5 ha oraz Jezioro Maszewskie o pow. 12,5 ha

To co stanowi o atrakcyjności terenu gminy i jest niewątpliwym atutem turystycznym gminy Maszewo, to zabytki zlokalizowane na jej terenie. Do najważniejszych zaliczyć można:

- Kościół parafialny pw. Matki Boskiej Częstochowskiej w Maszewie z XV w.
- Kaplica pw. Alberta Chmielowskiego z XV w.
- Mury obronne z Basztą Francuską z XII-XIV w.
- Ratusz Miejski wybudowany w latach 1821-1827
- Pomnik Poległych powstał w latach 20 XX w.
- Pałac w Maciejewie z XIX w.
- kościoły w miejscowościach: Bagna, Budzieszowce, Nastazin, Przemocze, Rożnowo Nowogardzkie, Sokolniki i Jenikowo.

Bogactwem gminy są także czyste, zasobne w ryby jeziora, które ogółem zajmują

powierzchnię ok. 191 hektarów. Są to jeziora: Budziszowskie, Długie, Lechickie, Maszewskie oraz Węgorzyce.

Przez teren gminy przepływa dziewięć rzek (Wiselka, Malka, Gieldnica (Biały Potok), Sokola, Kania, Sapólna, Bukowina, Leśnica, Stepnica, Gowienica) o długości łącznej 31,4 km, oraz dwa kanały (Korytowo, Nastazin) o łącznej długości 20,3 km.

System jezior i cieków wodnych stwarza znakomite warunki do rozwoju turystyki wodnej, dla amatorów wędkarstwa czy sportów wodnych. Zmodernizowana plaża przy jeziorze Maszewskim zachęca do odpoczynku, kąpieli słonecznych oraz sportowej aktywności.

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

INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

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

Na terenie gminy Maszewo znajduje się:

- szkoła podstawowa im. Adama Mickiewicza w Maszewie
- szkoła podstawowa im. Janusza Kusocińskiego w Dębicach
- szkoła podstawowa w Rożnowie Nowogardzkim
- czterooddziałowe przedszkole miejskie w Maszewie
- Niepubliczne Przedszkole „Iskierka”
- gminny żłobek „TUPTUŚ” w Dębicach
- hala sportowa w Maszewie
- Ośrodek Kultury i Sportu w Maszewie
- Społeczne Muzeum Energetyki w Maszewie im. Alfonsa Hoffmanna
- Maszewska Izba Pamięci „Od Massow do Maszewa”
- dwa ośrodki zdrowia: Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej s.c. w Maszewie i ESCULAP POZ Spółka Partnerska w Maszewie oraz dwie indywidualne praktyki stomatologiczne na terenie miasta Maszewa
- Dom Opieki Dla Osób Starszych „Na Polanie” w miejscowości Mokre
- Dom Seniora JOANNA w Przemoczku
- Dom Seniora Firma Szymczak
- dwie apteki w Maszewie
- Miejska Biblioteka Publiczna w Maszewie
- świetlice wiejskie w miejscowościach: Bagna, Darż, Jenikowo, Maciejewo, Mokre, Radzanek, Rożnowo Nowogardzkie, Jarosławki, Nastazin, Przemocze, Bielice, Dąbrowica, Godowo, Korytowo, Mieszkowo, Tarnowo, Sokolniki
- 28 placów zabaw na terenie gminy
- Centrum Usług Wspólnych Gminy Maszewo

INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA

Przez teren gminy Maszewo przebiegają drogi wojewódzkie:

- nr 106 [relacji Rzewnowo – Golczewo – Nowogard – Maszewo – Łęczycza – Stargard – Pyrzyce] – klasa G,
- nr 113 [relacji S6 - Maszewo] – klasa G,
- nr 141 [relacji Sowno – Przemocze – Darż] – klasa Z,
- nr 146 [relacji Jenikowo – Dobra- Strzemie] – klasa Z

drogi powiatowe:

- | | |
|-------------------------------------|---|
| – 4111Z Goleniów–Tarnówko-Przemocze | – 4153Z Dębice–Leszczyna |
| – 4112Z Kliniska–Stawno- arnowo | – 4158Z Osina-Przypólsko-Mosty |
| – 4116Z Danowo-Dobrosławiec | – 4161Z Kikorze–Redło–Jenikowo |
| – 4127Z Goleniów–Tarnówko-Przemocze | – 4162Z Nowogard–Redło–Maszewo |
| – 4143Z Mosty–Tarnowo–Rożnowo | – 4181Z Sapolnica- Dobra |
| – 4144Z Budziszowce-Radzanek | – 4225Z Maszewo [ul.Świerczewskiego] |
| – 4145Z Pogrzymie-Maciejewo | – 4226Z Maszewo [ul.Szkolna] |
| – 4146Z Burowo-Jarosławki | – 4227Z Maszewo [Plac Wolności] |
| – 4147Z Godowo–Nastazin | – 4228Z Maszewo [ul.Kościuszki] |
| – 4148Z Maszewko-Maszewo | – 4229Z Maszewo [ul.Świetlińskiego] |
| – 4149Z Maszewo–Sokolniki–Chociwel | – 4268Z Maszewo [ul.Jedności Narodowej] |
| – 4150Z Dębice–Bagna–Mokre–Nastazin | – 4270Z Maszewo [ul.Wojska Polskiego] |
| – 4151Z Sokolniki–Stodólsko | – 4271Z Maszewo [ul.Nowogardzka] |
| – 4152Z Sokolniki–Stara Dąbrowa | |

oraz drogi gminne [drogi publiczne drogi wewnętrzne].

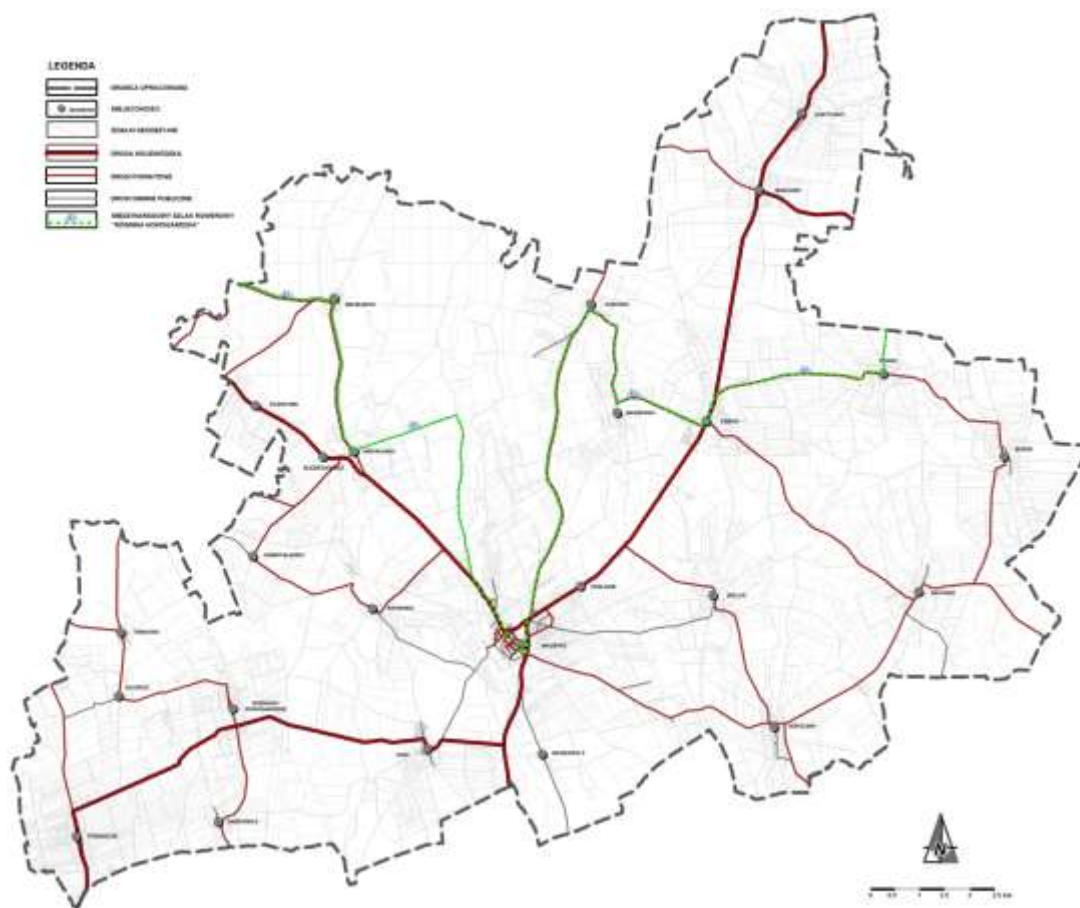
Powstały system komunikacji jest szkieletem dla rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy.

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

Nie przewiduje się reaktywowania komunikacji kolejowej Goleniów- Maszewo, a zatem po nasypie rozebranej linii kolejowej planowana jest ścieżka rowerowa – w planie ogólnym wyznaczono strefę zieleni i rekreacji.

Przez teren gminy Maszewo przebiega Międzygminny Szlak Rowerowy „Równina Nowogardzka”, który liczy 122 km. Szlak rowerowy prowadzi po bardzo zróżnicowanym terenie gmin: Maszewo, Dobra, Nowogard i Osina. Trasa zapewnia różnorodne wrażenia, a miłośnicy turystyki rowerowej na pewno znajdą tu coś ciekawego: dzikie zakątki natury, wiele cennych obiektów przyrodniczych ukrytych w kompleksach leśnych, wiekowych parkach podworskich i wzdłuż dróg.

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



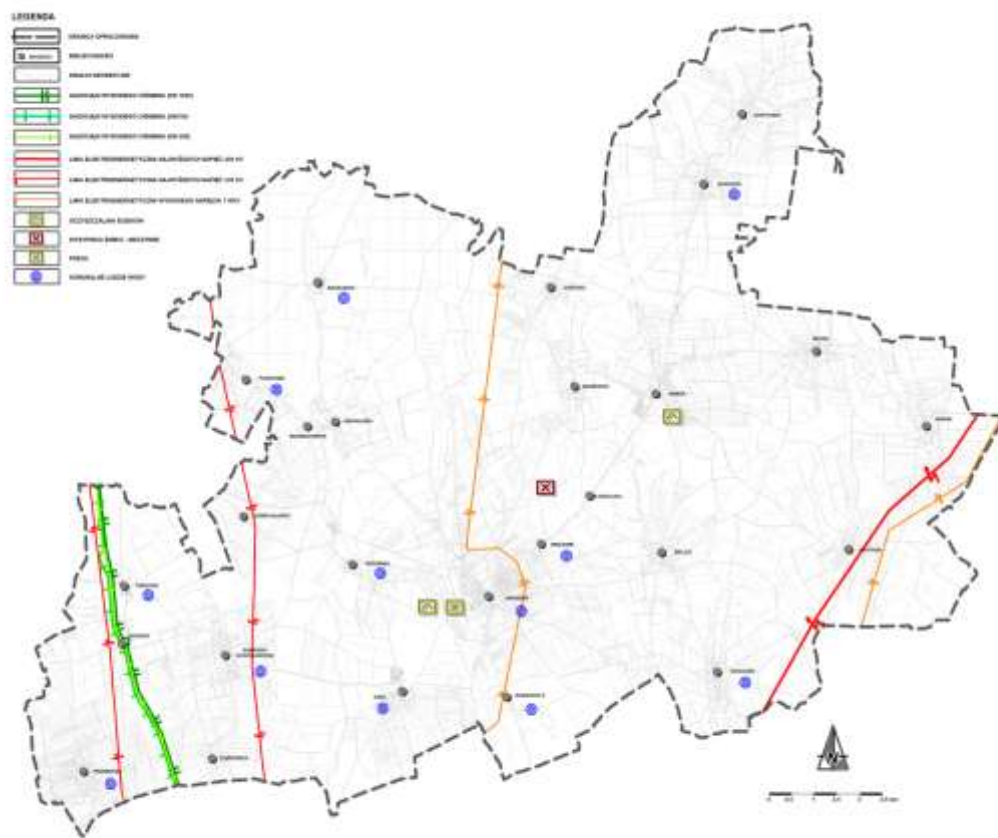
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Na terenie gminy Maszewo, na potrzeby komunalne pracuje obecnie 12 stacji wodociagowych [w Maszewie, Sokolnikach, Jenikowie, Wislawiu, Maciejewie, Pogrzymiu, Radzanku, Rożnowie Nowogardzkim, Tornowie i Przemoczu. Dwie z nich są pod zarządem Zakładu Komunalnego w Maszewie, są to stacje w Maszewie [zaopatruje w wodę miasto Maszewo, Kolonię Maszewo i w części mieszkańców Wisławia] i Sokolnikach [zaopatruje w wodę Sokolniki, Walkno, Nastazin, i Mokre]. Pozostałe 10 stacji pozostaje pod zarządem Wojewódzkiego Zakładu Konserwacji Urządzeń Wodnych i Melioracyjnych w Goleniowie.

Miasto Maszewo posiada mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków zlokalizowaną na zachód od miasta. Odbiornikiem ścieków oczyszczonych jest rów melioracyjny, a następnie rzeka Stepnica. Oczyszczalnia nie posiada ustanowionej strefy. Obsługuje również w części mieszkańców Wisławia, osiem przepompowni ścieków sieciowych, w miejscowościach: Bęczno, Dębice (przy Szkole Podstawowej, za blokami Spółdzielni Mieszkaniowej, w miejscu dawnej oczyszczalni) Bielice i Darż, ul. Jedności Narodowej i ul. Głowackiego w Maszewie.

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

Ryc.4 Elementy infrastruktury przesyłowej oraz ujęcia komunalne i komunalne oczyszczalnie ścieków
[Źródło: opracowanie własne]



Na terenie gminy działa jeszcze oczyszczalnia ścieków biologiczno-mechaniczna w Dębicach [obsługuje osiedle mieszkaniowe byłego PGR] - odbiornikiem ścieków oczyszczonych jest rzeka Bukowina oraz w Maciejewie.

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

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

Na terenie gminy nie funkcjonuje obecnie żadne składowisko odpadów [gminne wysypisko odpadów stałych jest zamknięte i zrekultywowane].

Odpady komunalne z terenu gminy Maszewo odbierane są od właścicieli nieruchomości w postaci zmieszanej i selektywnej zgodnie z ustalonym harmonogramem wywozu.

Wywóz odpadów odbywa się na podstawie umowy na odbiór i zagospodarowanie odpadów do Celowego Związku Gmin R-XXI-Regionalny Zakład Gospodarowania Odpadami w Ślajsinie [gm. Nowogard]. Przy terenie oczyszczalni ścieków funkcjonuje punkt selektywnego zbiórki odpadów komunalnych.

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

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

Przez teren gminy przebiegają:

- napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 400 kV relacji Morzyczyn-Dunowo wraz z pasem technologicznym o szerokości 80m [po 40m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym],
- napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 220 kV relacji Morzyczyn-Police wraz z pasem technologicznym o szerokości 50m [po 25m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym],
- napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 220 kV relacji Morzyczyn-Reclaw wraz z pasem technologicznym o szerokości 50m [po 25m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym],
- jednotorowa napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV nr 1056 relacji GPZ Maszewo - GPZ Nowogard wraz z pasem technologicznym o szerokości 22m [po 11m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym],
- jednotorowa napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV nr 1013 relacji SE Morzyczyn - GPZ Maszewo wraz z pasem technologicznym o szerokości 22m [po 11m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym],
- jednotorowa napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV nr 1048 relacji SE Morzyczyn - GPZ Łobez wraz z pasem technologicznym o szerokości 22m [po 11m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym].

Linie elektroenergetyczne najwyższych i wysokich napięć przebiegające wzdłuż wschodniej granicy gminy w przeważających fragmentach ujęte są w strefach otwartych i strefach produkcji rolniczej, Natomiast trasa linii wysokich napięć [północ-południe] przebiega również przez tereny stref otwartych, ale też stref usługowych oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną [istniejące tereny mieszkaniowe].

Miejscowości objęte gazyfikacją to: Maszewo, Bęczno, Darż, Dąbrowica, Dębice, Przemocze, Rożnowo Nowogardzkie, Stodólska.

W miejscowości Przemocze znajduje się stacja redukcyjna, przy południowej granicy gminy, zasilana gazociągiem wysokiego ciśnienia z miejscowości Mosty, gm. Goleniów [gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 500 z gazem GZ-50, który jest źródłem zaopatrzenia w gaz ziemny Gminy Maszewo].

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

- 1) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 1000 relacji Goleniów-Lwówek - rok budowy 2022, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,65 MPa, dla którego strefa kontrolowana wynosi 12m [po 6m na stronę od osi gazociągu]
- 2) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 700 relacji Pelczyce-Goleniów - rok budowy 2015, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6 MPa, dla którego strefa kontrolowana wynosi 12m [po 6m na stronę od osi gazociągu].
- 3) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Goleniów-Barlinek - rok budowy 1982, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego strefa kontrolowana wynosi 65m [po 32,5m na stronę od osi gazociągu].
- 4) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 50 odgałęzienie Przemocze - rok budowy 1992, o

maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa), dla którego strefa kontrolowana wynosi 70m [po 35m na stronę od osi gazociągu].

5) stacja redukcyjno-pomiarowa w Przemoczu.

Powyższe gazociągi przebiegają przez strefy otwarte SO i komunikacyjne SK. Dla Stacji redukcyjno-pomiarowej w Przemoczu ustalona została strefa infrastrukturalna SI.

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

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

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

[art. 13b pkt 1]

Strategia rozwoju gminy jest dokumentem planowania strategicznego. To podstawowy dokument samorządu lokalnego, który diagnozuje potrzeby i możliwości rozwojowe oraz wyznacza kierunki polityki gminy, w tym polityki przestrzennej. Jest wyznacznikiem kierunków rozwoju gminy. W niej zawarta jest analiza stanu obecnego oraz słabych i mocnych stron gminy. W strategii zaplanowano przedsięwzięcia mające na celu poprawę życia mieszkańców oraz zaspakajanie potrzeb społecznych, kulturowych, egzystencjalnych.

Strategia Rozwoju Gminy Maszewo do roku 2030, została przyjęta w marcu 2022 roku. Planowanie strategiczne ma również bardzo duży wpływ na wzrost gospodarczy który jest niezbędnym ogniwem w rozwoju gminy. W celu realizacji założeń i postanowień strategicznych zaplanowano do realizacji przedsięwzięcia, które przyczynią się do polepszenia sytuacji społeczno-gospodarczej gminy.

Głównym celem wyznaczonym w strategii jest wzrost aktywności gospodarczej gminy dla podniesienia standardu życia mieszkańców, w tym między innymi:

- kontrolowanie procesu rozwoju zabudowy – opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego począwszy od obszarów cechujących się najintensywniejszymi zmianami użytkowania; rozwój zabudowy w obrębie istniejących siedlisk
- zrównoważone gospodarowanie przestrzenią – w szczególności w zakresie przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową poprzez zapobieganie antropopresji na terenach cennych przyrodniczo
- sprawne planowanie w przestrzeni związane z rozwojem funkcji turystyczno-rekreacyjnych – logiczne i oparte na konsultacjach społecznych i potrzebach mieszkańców lokalizowanie różnego rodzaju kompleksów usługowych, uwzględnianie

potencjalnych konfliktów przestrzennych w procesach planowania.

- kierowanie się zasadami ład przestrzennego w planowaniu przestrzeni w aspekcie estetycznym, społecznym, gospodarczym, środowiskowym i funkcjonalnym – w szczególności na obszarach o wysokim potencjale rozwoju turystyki, w tym na obszarach o wysokich walorach krajobrazowych
- zachowanie różnorodności biologicznej i rozwój systemu obszarów chronionych oraz jego integracja z systemami pozaregionalnymi.
- pozostawienie wzdłuż rzek, mniejszych cieków i urządzeń melioracji podstawowych pasów terenów zielonych, wolnych od zabudowy.
- uwzględnienie przebiegu i funkcji korytarzy ekologicznych o znaczeniu ponadlokalnym w lokalnych dokumentach planistycznych oraz działaniach należących do kompetencji gminy.
- uwzględnienie infrastruktury transportu rowerowego przy planowaniu zintegrowanego systemu transportu
- utrzymanie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze powierzchni ograniczających lotnisk i lądowisk
- wzmocnienie obszaru gospodarki lokalnej w dużym stopniu zależy od wspierania inicjatyw i aktywności ekonomicznej mieszkańców [wspomaganie tego sektora przyczyni się do rozwoju ekonomicznego gminy oraz odczuwanej przez mieszkańców jakości życia].
- wykorzystanie potencjału turystycznego jako głównego atutu gminy - rozwój turystyki winien uwzględniać działania międzygminne, podejmowane wspólnie z sąsiednimi samorządami (np. tworzenie wspólnych sieci szlaków rowerowych, pieszych, wodnych, itp.).
- wspieranie aktywności mieszkańców w zakresie tożsamości kulturowej i lokalnej (pod kątem prowadzenia działalności gospodarczej w turystyce).
- poprawa obsługi mieszkańców w zakresie edukacji, ochrony zdrowia i pomocy społecznej
- zapewnienie ciągłości ochrony korytarzy ekologicznych oraz ekosystemów w części północnej i północno-zachodniej gminy
- Istotne są także skoordynowane działania w dziedzinie ochrony środowiska przyrodniczego, dla zachowania ciągłości systemów tej ochrony, jak również występujące na ogół w powiązaniu z walorami środowiska przyrodniczego, udostępnianie turystyczne obszarów atrakcyjnych (ciągłość dróg turystycznych, szlaków rowerowych, komplementarność miejsc obsługi tras i rejonów turystycznych).

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

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

Jednakże obowiązująca Strategia Rozwoju Gminy Maszewo została przyjęta uchwałą Nr XXXV/269/2022 Rady Miejskiej w Maszewie z dnia 30 marca 2022 r., nie spełnia wymagań, które obowiązują po wprowadzeniu reformy planowania przestrzennego.

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

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

Ryc.5 Fragment PZPWZ obejmujący obszar w rejonie gminy Maszewo [Źródło: *opracowanie własne*]



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

- ochrona udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód podziemnych nr 123
- uwzględnienie wskazanego do ustanowienia obszaru chronionego krajobrazu: Dolina Stepnicy
- uwzględnienie obszaru zwaloryzowanego jako spełniającego kryteria parku kulturowego: PK22 „Przemocze”
- utrzymanie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze powierzchni ograniczających lotnisk i lądowisk
- zachowania bioróżnorodności i rozwój systemu obszarów chronionych oraz jego integracja z systemami pozaregionalnymi
- rozwój energetyki wiatrowej przy poszanowaniu wartości krajobrazowych
- rozwój mikro- i małych instalacji solarnych oraz budowa farm fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną
- budowa farm fotowoltaicznych

- uwzględnianie w dokumentach planistycznych obiektów szczególnie ważnych dla bezpieczeństwa i obronności państwa oraz kształtowanie rozwiązań systemu transportowego w sposób minimalizujący zagrożenia wynikające z przewozów ładunków niebezpiecznych, przemieszczania i rozmieszczania sił zbrojnych

W wykazie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na terenie gminy Maszewo wskazuje się:

- rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 106 [w obrębie miejscowości Jenikowo]
- rozbudowa i przebudowa drogi wojewódzkiej nr 106 polegająca na budowie ścieżki pieszo-rowerowej na odcinku Maszewo-Bęczno

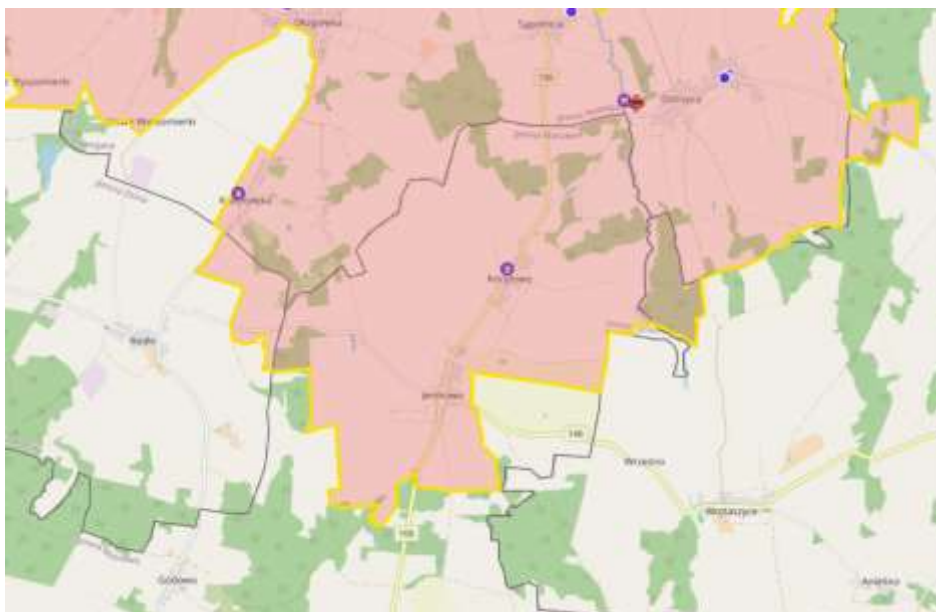
Odnosząc się do wskazanych w PZPWZ celów i kierunków kształtowania rozwoju przestrzennego dla gminy Maszewo, należy zaznaczyć, że nie wszystkie przestrzenne ustalenia PZPWZ można zastosować w ustaleniach planu ogólnego gminy, ze względu na zawartość planu ogólnego i ogólność jego ustaleń – stref planistycznych.

Pry ustalaniu stref planistycznych wzięto pod uwagę walory środowiskowe gminy oraz występujące na jej terenie obiekty i obszary objęte ochroną prawną. Występujące na obszarze gminy złoża kopalin, zostały objęte strefami planistycznymi, które zapewnią ich ochronę.

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

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

Ryc.6 Fragmenty projektu audytu krajobrazowego, obejmującego część terenu gminy Maszewo w obrębie Korytowa i Jenikowo



W odniesieniu do krajobrazów priorytetowych, o których mowa w art. 13b pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego jest w trakcie sporządzania Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego.

Zgodnie z projektem audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego, część gruntów rolnych, położonych w obrębie Korytowo i Jenikowo objęta jest krajobrazem priorytetowym „Krajobraz wiejski na południe od Nowogardu”. Na obszarach tych nie występują obszary objęte ochroną prawną.

Obszary te stanowią grunty role [część stref otwartych: 20SO, 34SO i 35SO] oraz teren zabudowane miejscowości Korytowo i Jenikowo. Na obszarze tym plan ogólny nie wskazuje nowych funkcji zagospodarowania.

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

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

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

- chronić tereny najwyższej przydatności rolniczej przed nierolniczym użytkowaniem,
- nie dopuszczać do lokalizowania obiektów dysharmonijnych wysokościowych lub wielkokubaturowych, w szczególności ochrona panoram i osi widokowych
- zachować wszelkie nieużytki naturogeniczne (oczka wodne, tereny podmokłe, bagienne, torfowiska, zarośla i zadrzewienia śródpolne), ze względu na ich ważną rolę biocenotyczną i walory krajobrazowe,
- utrzymywać w dobrej sprawności sieci i urządzenia melioracji wodnej
- nowe zabudowania wprowadzać jako uzupełnienie już istniejącej w granicach bądź
- w bezpośrednim ich sąsiedztwie eliminując jej rozpraszanie zabudowę należy kształtować uwzględniając wymóg maksymalnego zachowania istniejącej zieleni wysokiej oraz wprowadzania nasadzeń zieleni izolacyjnej.
- chronić przed przeznaczeniem na cele nieleśne, zachowując w ten sposób trwałość istniejących zasobów leśnych

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

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

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

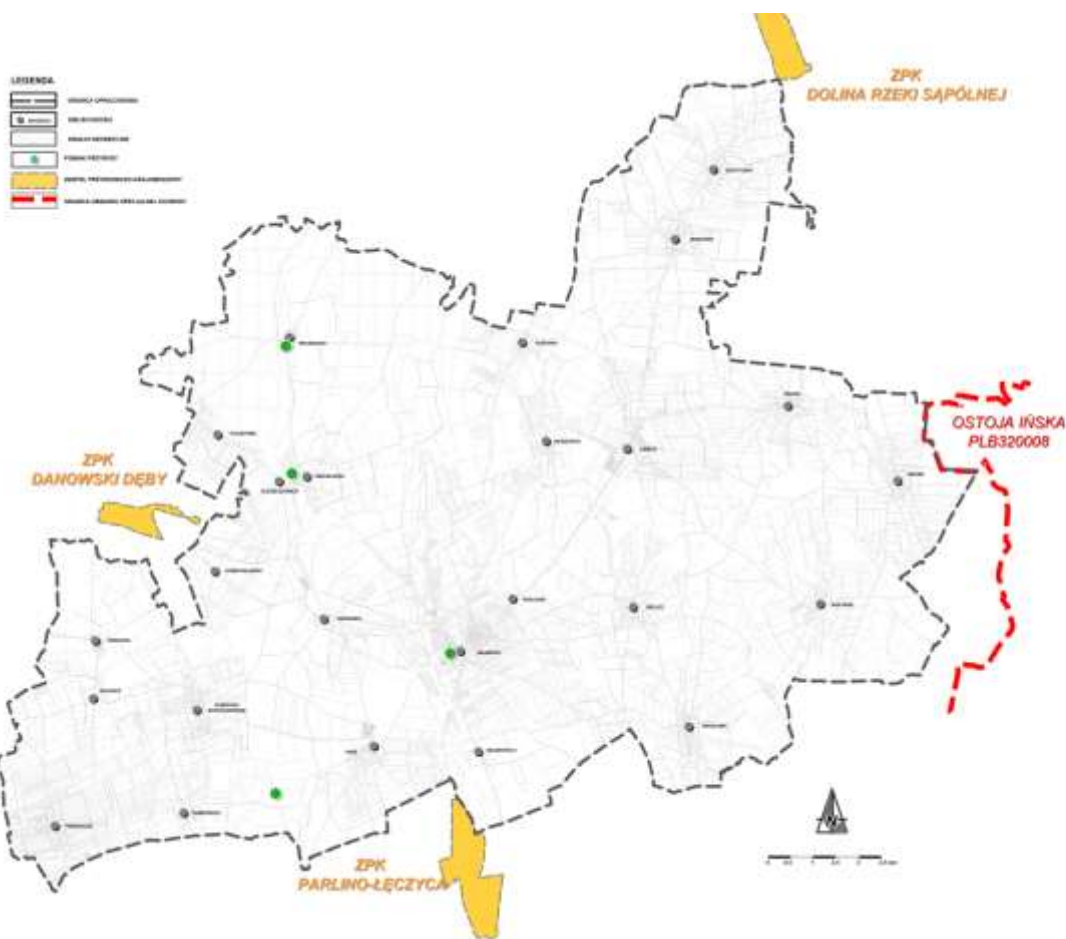
FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

[art. 13b pkt 3 lit.a]

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

W obszarze podlegającym analizie nie ustanowiono obszarów wchodzących w skład krajowych oraz europejskich systemów obszarów chronionych, przez które realizowane są związki przyrodnicze w szerszym ujęciu. Obszar gminy znajduje się poza obszarami Natura 2000.

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



Na terenie gminy Maszewo do elementów objętych ochroną z mocy ustawy o ochronie przyrody zaliczono następujące drzewa pomnikowe:

- Dąb szypułkowy, o obwodzie pnia 5,06 m, wysokości 24 m rosnący w Maszewie, na nieruchomości Parafii Rzymsko-Katolickiej p.w. Matki Boskiej Częstochowskiej
- Dąb szypułkowy, o obwodzie pnia 5,05 m, wysokości 26 m rosnący w Maciejewie - przy przystanku autobusowym
- Dąb szypułkowy, o obwodzie 430 cm, rosnący w obrębie Darż.

- Dąb szypułkowy „Biały Wilk”, o obwodzie 487 cm, rosnący na terenie Parku Lechickiego w Jarosławkach na dz. nr 157
- Bluszcz pospolity „Kiel” o obwodzie pnia 101cm, rosnący na terenie Parku Lechickiego w Jarosławkach na dz. nr 157.

W przeprowadzonej w 2001 roku inwentaryzacji przyrodniczej (Biuro Konserwacji Przyrody Szczecin) stwierdzono występowanie roślin i zwierząt podlegającej ochronie gatunkowej. Są to gatunki roślin objętych ochroną w licznie 20 w tym:

- 8 ściśle chronionych roślin naczyniowych,
- z dziko rosnących wyróżniono: kruszczyk szerokolistny, widłak wroniec, widłak goździsty i barwinek pospolity (są to rośliny leśne), grązel żółty i grzybień biały na 3 jeziorach. Z siedlisk antropogenicznych zaliczono cis i bluszcz pospolity,
- 4 ściśle chronione gatunki porostów nadrzewnych,
- 8 gatunków chronionych częściowo: konwalia majowa, kruszyna pospolita, marzanna wonna, bagno zwyczajne, paprotka zwyczajna, porzeczka czarna, kalina koralowa, kocanki piaskowe.

Do najcenniejszych zwierząt objętych ochroną występujących w gminie należy zaliczyć obecność: ropuchy zielonej, rzekotki, bąka, perkoza rdzawoszyjnego, gągoła, bociana białego i czarnego, bielika, puchacza, błotniaka stawowego i łąkowego, derkacza, zimorodka i wydry.

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

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

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią dzielimy na:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- powódź na tych obszarach występuje raz na 100 lat
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
- powódź na tych obszarach występuje raz na 10 lat
- obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska stanowiące działki ewidencyjne
- pas techniczny w rozumieniu art. 36 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.

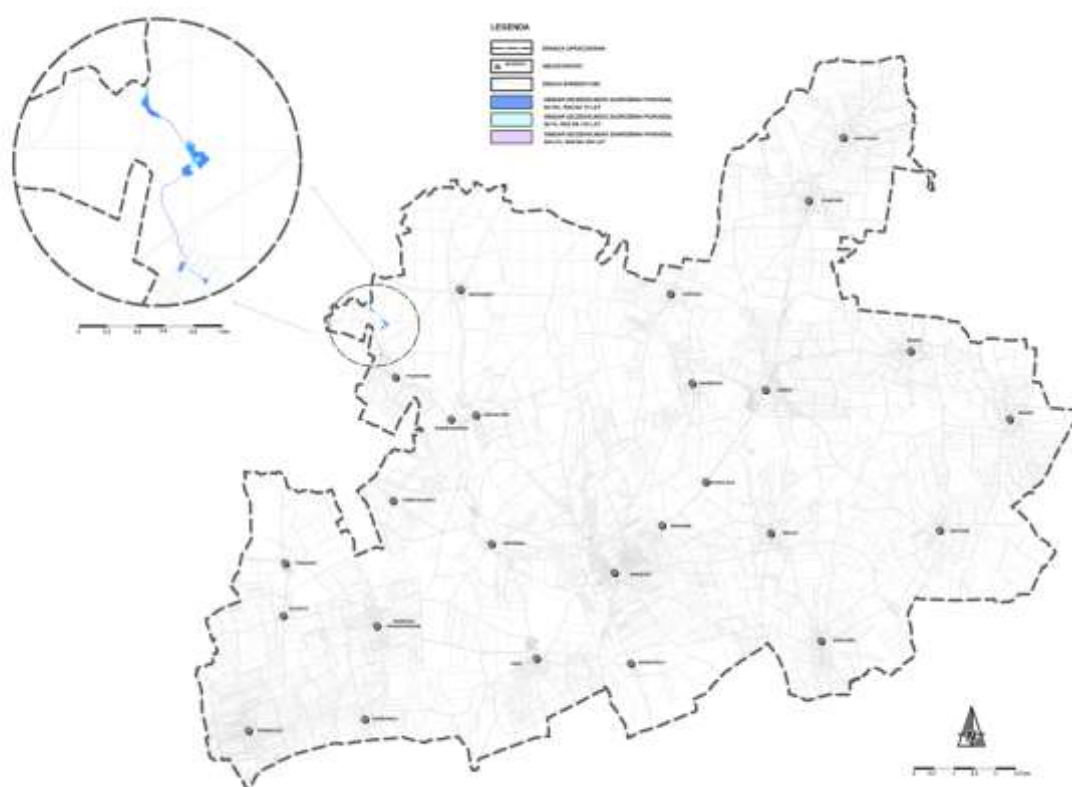
Tereny położone w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią muszą spełniać warunki określone w ustawie Prawo wodne. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 pkt 3) lit a) oraz b) Prawa wodnego, zakazuje się m.in. gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji mogących zanieczyścić wody, jak również lokalizacji nowych cmentarzy. Jeżeli nie spowoduje

to zagrożenia dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, właściwy organ Wód Polskich (tj. dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej Wód Polskich), zgodnie z art. 77 ust. 3 Prawa wodnego, może, w drodze decyzji, zwolnić od wymienionych wyżej zakazów, określając warunki niezbędne dla ochrony jakości wód.

Na obszarze gminy Maszewo występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią [od rzeki Gowienica], na których prawdopodobieństwo powodzi wynosi 10% (raz na 10 lat) oraz 1% (raz na 100 lat) w miejscowości Pogrzymie.

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

Ryc.8 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na obszarze gminy Maszewo [Źródło: opracowanie własne]



W planie ogólnym gminy Maszewo obszary te znajdują się w północno-zachodniej części gminy [wzdłuż rzeki rzeki Gowienica].

Teren gminy Maszewo zlokalizowany jest poza obszarem właściwości terytorialnej administracji morskiej Rzeczypospolitej Polskiej, tj. poza granicami pasa technicznego i ochronnego brzegu wód morskich, jak również poza granicami morskich portów i przystani, w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.

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

Zgodnie z art. 195 Ustawy, melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu poprawy zdolności produkcyjnej gruntów rolnych. Urządzeniami melioracji wodnych są: rowy

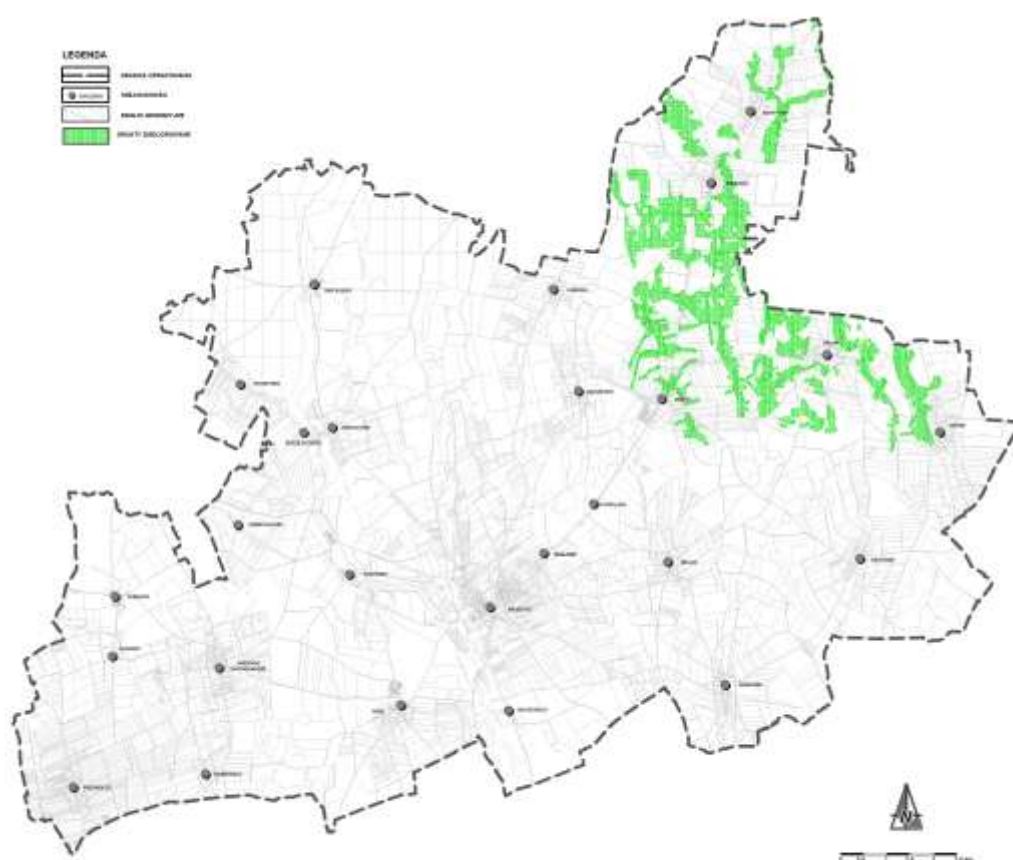
wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych, o ile służą celom regulacji stosunków wodnych.

Wody Polskie prowadzą system informacyjny gospodarowania wodami z uwzględnieniem podziału na obszary dorzeczy i regiony wodne. Gmina Maszewo jest podzielona na dwa obszary działania zarządów zlewni w Gryficach i Stargardzie.

Na potrzeby sporządzania planu ogólnego udostępnione zostały dane w postaci wektorowej tylko dla obszaru działania Zarządu Zlewni w Gryficach,

Ryc.9 Grunty żmeliowane i zdrenowane

[Źródło: opracowano na podstawie danych dla obszaru działania Zarządu Zlewni w Gryficach]



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

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

Zgodnie z bazą Systemu Osłony Przeciwsuwiskowej na obszarze gminy Maszewo nie zidentyfikowano terenów osuwiskowych oraz obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych.

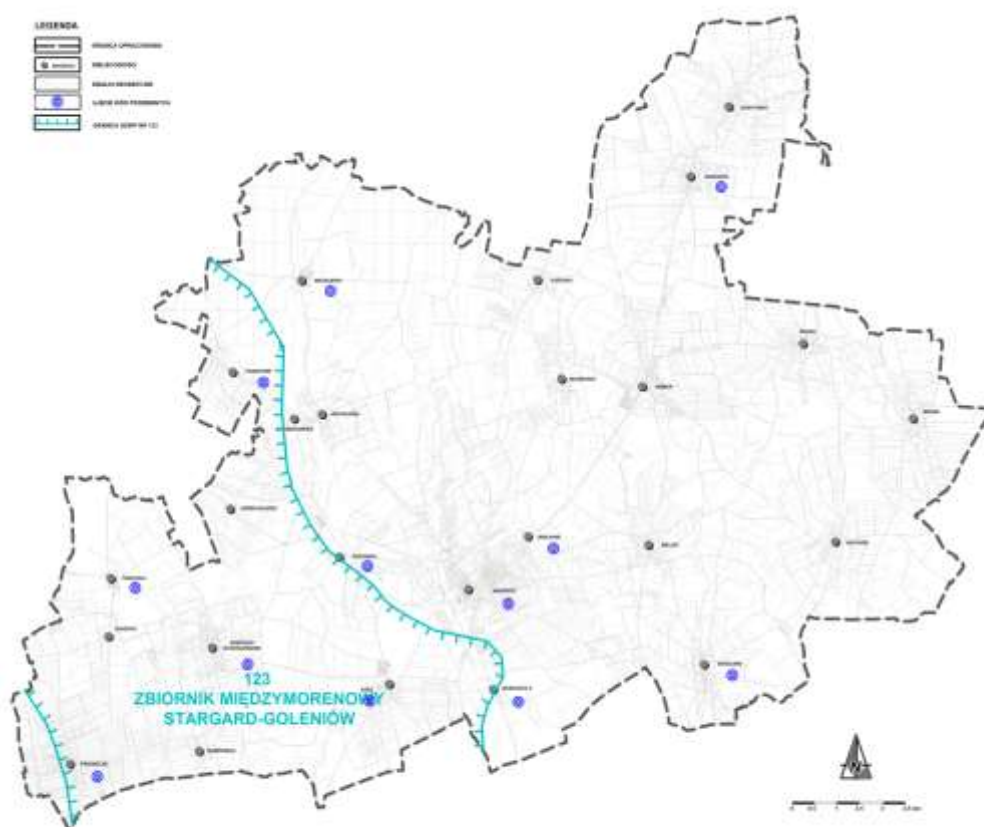
STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY [art. 13b pkt 3 lit.e]

Strefa ochronna ujęć wody polega na ograniczeniu użytkowania gruntów oraz korzystania z wody. Wyróżnia się strefy ochrony bezpośredniej oraz pośredniej.

Na terenie gminy Maszewo znajduje się 12 głównych ujęć wody. Ujęcia te posiadają ustanowione strefy ochronne.

Część zachodnia gminy Maszewo położona jest w strefie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 123 Zbiornika międzymorenowego Stargard-Goleniów.

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



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

Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zgodnie z art. 59 Prawa wodnego, stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Na obszarach tych można zabraniać wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwale zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Na terenie gminy Maszewo nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych. Natomiast część zachodnia gminy Maszewo położona jest w strefie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 123 Zbiornika międzymorenowego Stargard Goleniów. W poziomie

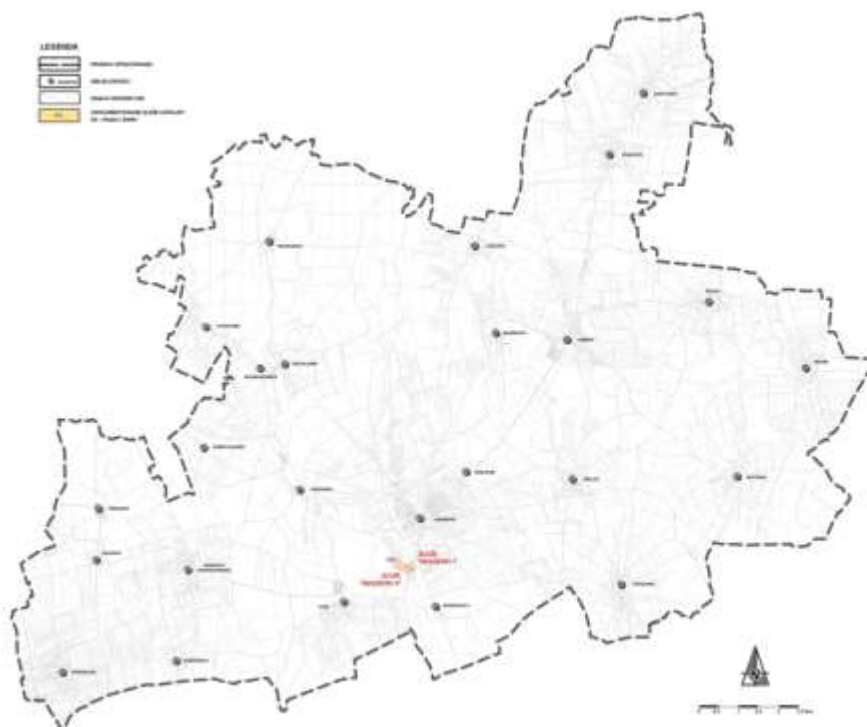
wodonośnym GZWP nr 123 dominuje współczynnik filtracji w zakresie 24,0–48,0 m/d. Wodoprzewodność zawiera się w przedziale 50–1 000 m²/d. Rzędne zwierciadła wody w granicach zbiornika kształtują się na poziomie od ok. 5 m n.p.m. w części północno-zachodniej w rejonie Goleniowa, do 45 m n.p.m. na zachodzie, w okolicach miejscowości Łęczyca. Ogólnie przepływ wód podziemnych odbywa się w kierunku zachodnim ku dolinie rzeki Ina, a dalej w kierunku jeziora Dąbie i Zalewu Szczecińskiego.

TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

[art. 13b pkt 3 lit.g]

Na terenie gminy Maszewo nie ma ustalonych obszarów górniczych i terenów górniczych dla występujących tu złóż „Maszewo I” i „Maszewo II”.

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



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

W gminie Maszewo znajdują się udokumentowane złoża kruszywa naturalnego [piaski i żwiry] „Maszewo I” i „Maszewo II”.

Złoże kruszywa naturalnego „**Maszewo I**” zlokalizowane jest na terenie miasta Maszewo. W jego sąsiedztwie znajduje się złożo kruszywa naturalnego „**Maszewo II**” położone jest w obrębie geodezyjnym Darż, przy granicy miasta Maszewo.

W chwili obecnej złoża jest nieeksploatowane.

Rekultywacja starych wyrobisk poeksploatacyjnych prowadzona jest w kierunku wodnym, wynikiem czego jest utworzenie kilku zbiorników wodnych, tworzących krajobraz zbliżony do

starorzeczy.

Tabela 1. Udokumentowane złoża surowców na terenie gminy Maszewo

L.p.	Nazwa złoża	Nr złoża	Kopalina główna	Powierzchnia [ha]	Stan zagospodarowania złoża
1.	Maszewo I	KN 15355	Piaski i żwiry	2,64	Złoże rozpoznane szczegółowo - niezagospodarowane
2.	Maszewo II	KN 10359	Piaski i żwiry	7,89	Złoże rozpoznane szczegółowo - niezagospodarowane

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

Wśród rozległych obszarów namulów torfiastych na terenie gminy Maszewo znajduje się wiele zazwyczaj małych torfowisk o różnym składzie gatunkowym roślin. Jako perspektywiczne złoża torfów wskazano obszary zlokalizowane w Bagnach oraz pomiędzy Maszewem i Bielicami. Torfowisko pomiędzy Maszewem i Bielicami uznano za obszar prognostyczny gdyż nie wykazuje kolizyjności sozologicznej oraz posiada stosunkowo dużą powierzchnię i zasoby.

W związku z planowaną eksploatacją torfów, w planie ogólnym wyznaczono strefę górnictwa 1SG w rejonie miejscowości Bagna.

Biorąc pod uwagę fakt, iż teren złoża to obecnie niezagospodarowany teren, wykorzystywany do spacerów i uprawiania różnego typu aktywności sportowych, w części sklasyfikowany jako Bp i Bz, Gmina podjęła działania w kierunku wykorzystania części tego obszaru pod realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ze względu właśnie na lokalizację [teren bardzo dobrze skomunikowany – przy drodze wojewódzkiej, niedaleko centrum Maszewa] i przyległe tereny zieleni i rekreacji w dolinie rzeki Stepnica. Stąd na terenach złoża w planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne: zieleni i rekreacji 35SN oraz wielofunkcyjną strefą z zabudową wielorodzinną 10SW, dla której określono profil dodatkowy: teren zieleni naturalnej, teren lasu oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej la istniejących w sąsiedztwie budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

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

OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

[art. 13b pkt 3 lit.i]

Na obszarze uzdrowisk znajdują się zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego. Uzdrowiska posiadają złoża naturalnych surowców leczniczych o potwierdzonych właściwościach leczniczych, klimat o właściwościach leczniczych oraz infrastrukturę techniczną w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej, w zakresie transportu zbiorowego.

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

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

[art. 13b pkt 3 lit.j]

Maszewo jest miastem wpisanym do rejestru zabytków i chlubi się blisko 747-letnią historią. Prawa miejskie otrzymało w dniu 27 kwietnia 1278 r. z rąk biskupa kamieńskiego Hermana von Gleichen. Maszewo jest jednym z nielicznych miast, które zachowało w całości swój historyczny układ urbanistyczny oraz architekturę.

Pod względem kulturowym gmina jest stosunkowo różnorodna. Występują tu typowo chłopskie wsie o średniowiecznym rodowodzie, z zachowanym historycznym układem przestrzennym oraz licznymi zabytkami architektury.

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

Zasady ochrony konserwatorskiej zabytkowych obszarów i obiektów zostaną ustalone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

Przy sporządzeniu planu ogólnego uwzględniono:

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

Tabela 2. Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków [Źródło: www.wkz.szczecin.pl/]

Miejscowość	Obiekt	Datowanie	Nr rejestru	Data wpisu	Nr decyzji	Dawny nr rej.
Bagna	kościół p.w. św. Ap. Piotra i Pawła	XIV, XV w., 4 ćw. XVIIw.	1214	1958-09-12	Kl.V.-0/111/58	347
Budzieszowce	kościół p.w. Macierzyństwa NMP	XV w., 2 poł. XVIIw.	1215	1956-06-11	Kl.V.-0/82/56	180
Dębice	aleja dębowa przy drodze wojewódzkiej nr 106 - na odcinku Maszewo- Jenikowo	XVIII w.	935	2011-09-27	DZ.5130.26.2011.AR	
Jenikowo	cmentarz przykościelny	ok. poł. XVIII w.	1267	1998-06-04	DZ-4200/24/O/98	1374
Jenikowo	kościół p.w. św. Józefa z dzwonnica	1898 r., wieża: 1722 r.	1267	1998-06-04	DZ-4200/24/O/98	1374
Maciejewo	zespół pałacowo-parkowy: 1. pałac 2. park	pałac: 1899 r.	1794	2018-11-26	DZ.5130.21.2018.AR	
Maszewo	teren Starego Miasta	2 poł. XIII – XIX w.	42	1955-07-30	Kl.V.-0/21/55	
Maszewo	kościół p.w. MB Częstochowskiej	k. XIII- poł. XIVw., pocz. XV w.; 1821-1922	1219	1956-05-15	Kl.V.-0/84/56	94

Maszewo	kościół p.w. św. Alberta Chmielewskiego (d. kaplica św. Jerzego)	pol. XV w.	1216	1963-12-05	Kl.20/35/63	407
Maszewo	obwarowania miejskie	XIV – XV w.	408	1963-12-05	Kl.20/36/63	
Maszewo	budynek mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 2	pol. XIX w., przeb. l. 20. XX w.	1222	1984-09-11	Kl.III.5340/7/84	1036
Maszewo	budynek mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 13	przeł. XVIII/XIX w.	1060	1984-09-28	Kl.III.5340/31/84	
Maszewo	poczta, ul. Wojska Polskiego 9	2 pol. XIX w.	1221	1993-11-30	PSOZ/Sz- n/III/5340/224/93	1244
Maszewo	kamienica, pl. Wolności 1	1 pol. XIX w.	1268	1998-02-17	DZ-4200/39/O/97/98	1365
Maszewo	budynek mieszkalny ul. Jedności Narodowej 20	Pocz. XX w.	15	1999-11-03	DZ-4200/23-23a/O/99	
Maszewo	budynek mieszkalny z wieżą, ul. Głowackiego 5	1920 r.; wieża: 2 pol. XIX w.	44	2000-06-27	DZ-4200/12/O/2000	
Maszewo	Ratusz, pl. Wolności 2	l. 1821 – 1827; 1920 r.	660	2010-07-12	DZ-4140/28/AR/2010	
Maszewo	cmentarz żydowski, relikty muru cmentarnego	1 pol. XIX w.	1721	2018-02-07	DZ.5130.01.2018.AR	
Nastazin	cmentarz przykościelny	2 pol. XVI w.	2026	1990-09-27	Kl.3-5340/159/90	1147
Nastazin	kościół p.w. św. Anny (wieża)	XVI w.	2026	1990-09-27	Kl.3-5340/159/90	1147
Przemocze	kościół p.w. MB Królowej Korony Polskiej	k. XV w.	1218	1958-09-12	Kl.V.-0/79/58	353
Przemocze	mleczarnia ob. dom nr 80 /otoczenie/	l. 20. XX w.	265	2006-06-28	DZ-4200/10/O/2006	
Radzanek	kościół p.w. św. Floriana	k. XIX w.	1999	2021-02-26	DZ.5130.01.2021.AR	
Radzanek	cmentarzem przykościelny , mur cmentarny	XIX w.	1999	2021-02-26	DZ.5130.01.2021.AR	
Rożnowo Nowogardzkie	kościół p.w. św. Antoniego Padewskiego	pol. XV w.; Wieża: k. XVIII w.	1265	1963-12-05	Kl.20/39/63	410
Sokolniki	kościół p.w. NSPJ	XV/XVI w.; rozb. XVIII w., k. XIX w.	1220	1956-05-14	Kl.V.-0/83/56	96

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

Tabela 3 Zabytki nieruchome ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków

Miejscowość	Adres	Obiekt	Datowanie	Uwagi BDZ – 2022 r.
Bagna	Bagna nr 20, dz. nr 178/1	chałupa	pol. XIX w.	przebudowana
Bagna	Dz. nr 149	cmentarz przykościelny	XIV w.	

Miejscowość	Adres	Obiekt	Datowanie	Uwagi BDZ – 2022 r.
Bęczno	Bęczno nr 3, dz. nr 319, 320	chalupa	k. XIX w.	
Bęczno	Dz. nr 274/13,	zespół folwarczny	1 ćw. XX w.	
Bielice	Dz. nr 235	cmentarz przykościelny	XIX w.	
Bielice	Dz. nr 235	kościół	XVIII w.(?), 4 ćw. XIX w.	
Budzieszowce	Dz. nr 50	cmentarz przykościelny	1 poł. XV w.	
Budzieszowce	Dz. nr 53, 54/1, 54/2	zespół folwarczny	3 ćw. XIX w.	
Darż	Dz. nr 33	cmentarz przykościelny	XV w.	
Darż	Dz. nr 495/5	dwór	2 - 3 ćw. XIX w.	ruina (stan na: 01.2023)
Darż	Dz. nr 33	kościół	1885 r., 1896 r.	
Darż	dz. 498/6	obora (9) w zespole folwarcznym	1865 r.	
Darż	dz. nr 361/13	owczarnia (16) w zesp. folwarcznym	1909 r.	
Darż	Dz. nr 498/6	stajnia, obora (3) w zesp. folwarcznym	4 ćw. XIX w.	ruina (stan na: 01.2023)
Darż	Dz. nr 498/6, 495/5 i inne	zespół folwarczny	poł. XIX – l. 20. XX w.	
Dąbrowica	Dz. nr 88	cmentarz przykościelny	XVII w.	
Dąbrowica	Dz. nr 88	dzwonnica	2 poł. XIX w.	
Dąbrowica	Dz. nr 88	kościół	1864-1865	
Dąbrowica	Dąbrowica nr 8, dz. nr 61/1	stodoła	k. XIX w.	nie istnieje (stan na 01.2023)
Dębice	Dz. nr 193/1	cmentarz przykościelny	ok. poł. XVI w.	
Dębice	Dz. nr 523	gorzelnia (1) w zesp. folwarcznym	1848-1884	nie istnieje (stan na 01.2023)
Dębice	Dz. nr 523	obora (3) w zesp. folwarcznym	l. 80. XIX w.	
Dębice	Dz. nr 523	obora (4) w zesp. folwarcznym	l. 80. XIX w.	
Dębice	Dz. nr 523	zespół folwarczny	l. 40. XIX w. - l. 30. XX w.	
Dobrosławiec	Dz. nt 67	cmentarz	pocz. XX w.	
Godowo		Cmentarz (II)	k. 1945 r., pocz. 1945 r.	
Godowo	Dz. nr 108	cmentarz komunalny (III)	ok. 1 poł. XIX w.	
Godowo	Dz. nr 99	cmentarz przykościelny (I)	XIV w.	
Godowo	Dz. nr 99	kościół	1863 r.	
Jenikowo	Dz. nr 145/5	budynek inwent. (4)	pocz. XX w.	

Miejscowość	Adres	Obiekt	Datowanie	Uwagi BDZ – 2022 r.
		w zesp. folwarcznym		
Jenikowo	Dz. nr 144	cmentarz (I)	XIX w.	
Jenikowo	Dz. nr 139/2	dzwonnica	1722 r.	wpisana do rej. zab. (wraz z kościołem)
Jenikowo	Dz. nr 145/12	stajnia (2) w zesp. folwarcznym	1. 20. XX w.	
Jenikowo	Jenikowo nr 13, dz. nr 58/4	stodola	2 poł. XIX w.	nie istnieje (stan na 01.2023)
Jenikowo	Dz. nr 145/2	stodola (7) w zesp. folwarcznym	1. 20. XX w.	
Jenikowo	Dz. nr 145/5, 145/12 i inne	zespół folwarczny	pocz. XX w. – l. 20. XX w.	
Korytowo	Korytowo nr 3, dz. nr 65	budynek inwentarski	3 ćw. XIX w.	nie istnieje (stan na 01.2023)
Korytowo	Korytowo nr 4, dz. nr 68	chałupa	k. XIX w.	nowe elewacje
Korytowo	Korytowo nr 24, dz. nr 510/1	chałupa	poł. XIX w.	przebudowana
Korytowo	Korytowo nr 37	chałupa	1 poł. XIX w.	nie istnieje (stan na 01.2023)
Korytowo		cmentarz przykościelny	k. XV w.	
Korytowo		kościół	1820 r.	
Korytowo	Korytowo nr 11, dz. nr 260/4	remiza strażacka	2 poł. XIX w.	nie istnieje (stan na 01.2023)
Korytowo	Korytowo nr 17, dz. nr 513	stodola	2 poł. XIX w.	nie istnieje (stan na 01.2023)
Leszczynka	Dz. nr 34/13 obręb Stodólska	cielętnik (8) w zesp. folwarcznym	1. 10. XX w.	
Leszczynka	Dz. nr 36 obręb Stodólska	obora (2) w zesp. folwarcznym	1. 20. XX w.	
Leszczynka	Dz. nr 34/7 obręb Stodólska	obora (6) w zesp. folwarcznym	1. 20. XX w.	
Leszczynka	Dz. nr 36, 34/15, 34/7 i inne ob. Stodólska	zespół folwarczny	1. 10 – 20 XX w.	
Maciejewo		cmentarz (I)	1 poł. XIX w.	
Maciejewo	Dz. nr 5/2	cmentarz przykościelny (II)	XVIII w.	
Maciejewo		cmentarz rodowy (III)	1 poł. XIX w.	
Maciejewo	Dz. nr 5/2	kościół	1867 r.	
Maciejewo	Dz nr 13/12, 13/8	zespół folwarczny	4 ćw. XIX w. – l. 30. XX w.	
Maszewo	Maszewo-Jenikowo	aleja	XVIII w. – XIX w.	częściowo wpisana do rejestru zabytków
Maszewo	Dz. nr 1184 obr. 2	cmentarz (II)	ok. XVI w.	
Maszewo	Dz. nr 178 obr. 1	cmentarz komunalny (I)	XIX w., po 1945 r.	
Maszewo	Dz. nr 731 obr. 2	cmentarz przykościelny (III)	1 poł. XVI w.	
Maszewo	Jedności Narodowej 23 ul.,	elewator z magaz. zbożowym (1) w zespole	1. 20. – 30. XX w.	

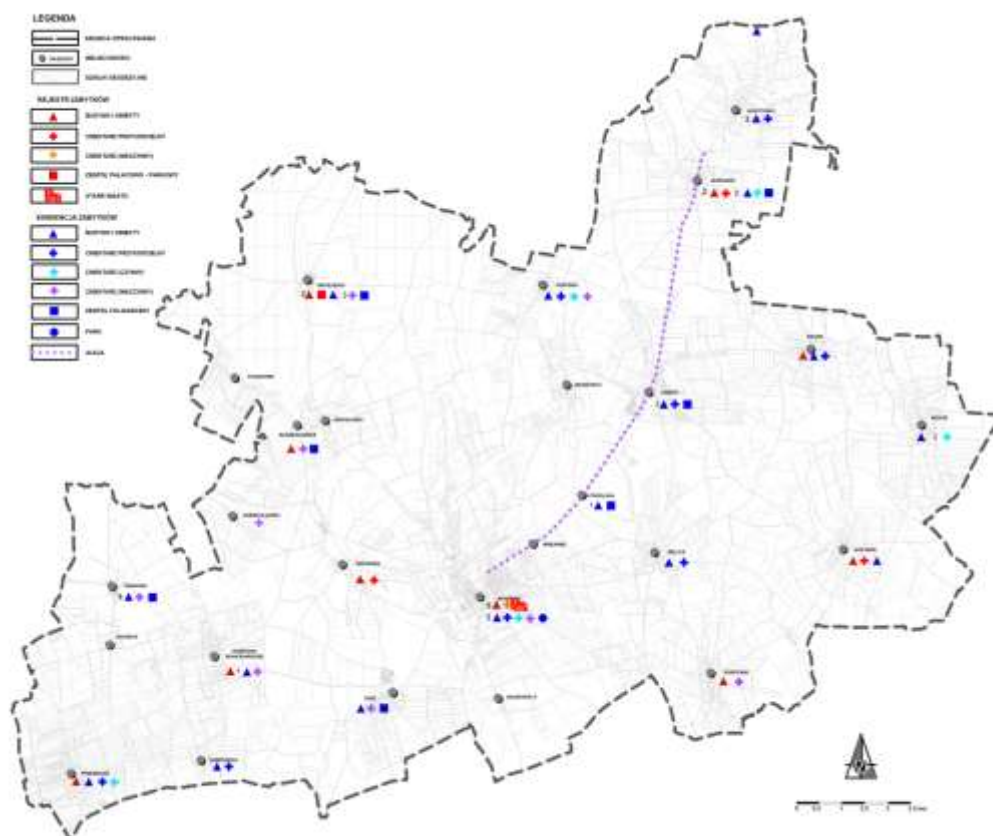
Miejscowość	Adres	Obiekt	Datowanie	Uwagi BDZ – 2022 r.
	dz. nr 36/5 obr. 1	bazy transportowej		
Maszewo	Kościuszki 24 ul., dz. nr 1150 obr. 2	kamienica	przel. XIX/XX w.	
Maszewo	Kościuszki 25 ul., dz. nr 1173/3 obr. 2	kamienica	k. XIX w.	
Maszewo	Mickiewicza 9 ul., dz. nr 737 obr. 2	kamienica	pol. XIX w.	
Maszewo	Jedności Narodowej 23 dz. nr 36/5 obr. 1	magazyn zbożowy (2) w zespole bazy transportowej	l. 10. XX w.	nie istnieje (stan na 01.2023)
Maszewo	Jedności Narodowej 23 dz. nr 36/5 obr. 1	młyn wodny (1) w zespole młyna	pol. XIX w. – pocz. XX w.	
Maszewo		park		
Maszewo	dz. nr 144/2 obręb 1	pomnik poległych w I wojnie światowej	l. 20. XX w.	
Maszewo	Buczka 17-17a ul. (ob. ul. Kamienna), dz. nr 1086	szkoła parafialna	1859 - 1863	
Mokre	Mokre nr 19, dz. nr 68	chałupa z częścią inwentarską	pol. XIX w.	nie istnieje (stan na 01.2023)
Mokre	Dz. nr 259	cmentarz (I)	ok. pol. XIX w.	
Mokre	Dz. nr 90	cmentarz przykościelny (II)	2 pol. XVI w.	
Mokre	Dz. nr 90	dzwonnica	XVII/XVIII w.	
Mokre	Dz. nr 90	kościół	XV w.	
Nastazin	Nastazin nr 27	chałupa	1809 r.	nie istnieje (stan na 01.2023)
Nastazin	Nastazin nr 35, dz. nr 230	chałupa	pol. XIX w.	nie istnieje (stan na 01.2023)
Nastazin	Nastazin nr 54	chałupa	1852 r.	nie istnieje (stan na 01.2023)
Nastazin	Nastazin nr 2	chałupa	pol. XIX w.	nie istnieje (stan na 01.2023)
Nastazin	Nastazin nr 4, dz. nr 23	chałupa	2 pol. XIX w.	
Nastazin	Nastazin nr 16, dz. nr 66/1	chałupa z częścią gospodarczą	pol. XIX w.	nie istnieje (stan na 01.2023)
Ostrzyca	gm. Nowogard	winiarnia / gorzelnia	pocz. XX w.	lokalizacja gorzelni na obszarze gm. Maszewo
Przemocze	Przemocze nr 63, dz. nr 297	chałupa	1880 r.	
Przemocze	Przemocze nr 27, dz. nr 251/1	chałupa	pol. XIX w.	nie istnieje (stan na 01.2023)
Przemocze	Przemocze nr 40, dz. nr 265	chałupa	k. XIX w.	
Przemocze	Przemocze nr 76, dz. nr 317	chałupa	k. XIX w.	przebudowana
Przemocze	Przemocze nr 59, dz. nr 290/2	chałupa	pol. XIX w.	
Przemocze	Dz. nr 315/3	cmentarz komunalny	1 pol. XIX w.	
Przemocze	Dz. nr 314/2	cmentarz przykościelny	2 pol. XVI w.	
Przemocze	Przemocze nr 40,	stodola	k. XIX w.	

Miejscowość	Adres	Obiekt	Datowanie	Uwagi BDZ – 2022 r.
	dz. nr 265			
Radzanek	Dz. nr 222	cmentarz przykościelny	XVIII w.	
Radzanek	Dz. nr 204/5	gorzelnia (3) w zespole folwarcznym	l. 90. XIX w.	nie istnieje (stan na 01.2023)
Radzanek	Dz. nr 222	kościół	k. XIX w.	
Radzanek	Dz. nr 204/7	obora (4) w zesp. folwarcznym	1914 r.	nie istnieje (stan na 01.2023)
Radzanek	Dz. nr 204/5	stajnia-obora (2) w zesp. folwarcznym	1912 r.	nie istnieje (stan na 01.2023)
Radzanek	Dz. nr 204/5, 204/7	zespół folwarczny	4 ćw. XIX w. – l. 30. XX w.	nie istnieje (stan na 01.2023)
Rożnowo Nowogardzkie	Rożnowo Nowogardzkie nr 28, dz. nr 75/4	budynek inwentarski	1908 r.	
Rożnowo Nowogardzkie	Rożnowo Nowogardzkie nr 50, dz. nr 210	chałupa	pocz. XIX w.	nie istnieje (stan na 01.2023)
Rożnowo Nowogardzkie	Dz. nr 182	cmentarz przykościelny	2 poł. XV w.	
Rożnowo Nowogardzkie	Rożnowo Nowogardzkie nr 46, dz. nr 203/1	stodoła	k. XIX w.	
Rożnowo Nowogardzkie	Rożnowo Nowogardzkie nr 39, dz. nr 194	stodoła	1897 r.	
Rożnowo Nowogardzkie	Rożnowo Nowogardzkie nr 9, dz. nr 120	stodoła	2 poł. XIX w.	
Sokolniki	Sokolniki nr 5	chałupa	poł. XIX w.	nie istnieje (stan na 01.2023)
Sokolniki	Dz. nr 171/1	cmentarz przykościelny	2 poł. XVI w.	
Tarnowo	Dz. nr 4/2	cmentarz przykościelny	2 poł. XVIII w.	
Tarnowo	Dz. nr 4/15	gołębnik (2) w zesp. folwarcznym	l. 60 XIX w.	
Tarnowo	Dz. nr 4/2	kościół	XVIII w. (wieża); 1832 (nawa)	
Tarnowo	Dz. nr 4/15	magazyn paszowy (16) w zesp. folwarcznym	1851 r. lub 1861 r.	
Tarnowo	Dz. nr 4/15	magazyn zbożowy (15) w zesp. folwarcznym	l. 60., 70. XIX w.	
Tarnowo	Dz. nr 4/15, 4/16, 4/14, 4/3, 4/17, 4/18	zespół folwarczno-parkowy	l. 60. XIX w. – l. 30. XX w.	aktualizacja karty WEZ wyk. 22.11. 2021 r. (adnotacja WKZ)

Źródło: informacja zawarta we wniosku Wojewódzkiego Zachodniopomorskiego Konserwatora Zabytków

- 3) strefy ochrony konserwatorskiej zabytków, z wyłączeniem zabytków archeologicznych, ustalonych w dotychczas uchwalonych planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Maszewo
- 4) zabytki archeologiczne wraz ze strefami ochrony konserwatorskiej – zgodnie z załącznikiem graficznym do Uzasadnienia.

Ryc. 12 Obiektu i obszary objęte ochroną konserwatorską [Źródło: opracowanie własne]



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

Na terenie gminy Maszewo nie występują dobra kultury współczesnej.

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

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

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

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

Na obszarze gminy Maszewo nie występują:

- tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe,

- tereny zamknięte oraz ich strefy ochronne, jak również urządzenia infrastruktury technicznej resortu obrony narodowej.

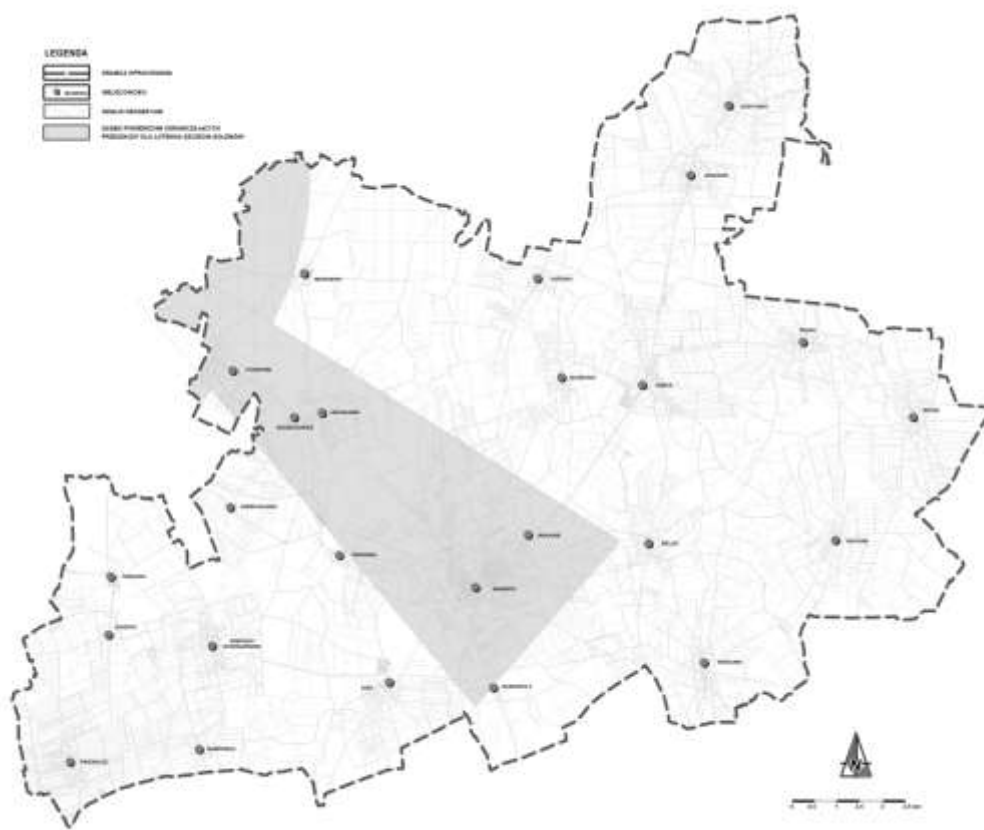
OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA [art. 13b pkt 3 lit.m]

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

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

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

Ryc. 13 Zasięg powierzchni ograniczających przeszkody [Źródło: opracowanie własne]



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

Terenami wymagającymi przekształceń w gminie są obszary niewykorzystane, niezagospodarowane i niewłaściwie użytkowane, które obniżają jakość przestrzenną otoczenia. Rehabilitacja to przywrócenie obiektom utraconej wartości technicznej i użytkowej.

Na terenie gminy Maszewo takim terenem może być obszar wyrobiska w miejscu złoża kruszyw Maszewo I, [dz. nr 1080/2 obr. Maszewo 2]. Władze gminy podjęły działania przejęcia tego terenu i zagospodarowania go pod realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy, która wkomponuje się w tereny zieleni i rekreacji znajdujące się w sąsiedztwie. O jego atrakcyjności dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego przemawia bardzo dobra komunikacja terenu [położenie przy drodze wojewódzkiej], bliskość centrum miasta oraz przyległe tereny rekreacyjne doliny rzeki Stepnica.

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

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

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

Gmina Maszewo nie podjęła działań w kierunku opracowania Lokalnego Programu Rewitalizacji Gminy Maszewa.

OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

[art. 13b pkt 3 lit.p]

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

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

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

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

[art. 13b pkt 3 lit.q]

Z ogólnej powierzchni gminy Maszewo grunty orne obejmują 12 127,59 ha (57,7% powierzchni gminy), natomiast gleby klas chronionych II [o powierzchni około 2ha] i III [o powierzchni około 1107 ha] stanowią około 5,3% powierzchni wszystkich gruntów ornych.

Największe ich kompleksy znajdują się w północnej części gminy w rejonie miejscowości Korytowo i Jenikowo oraz w części środkowej – od Mieszkowa do Dębic oraz od Sokolników do do Nastazina.

Większość gleb chronionych znajduje się w strefach otwartych lub w strefach produkcji rolniczej, część na terenach już zabudowanych [zabudowa zagrodowa].

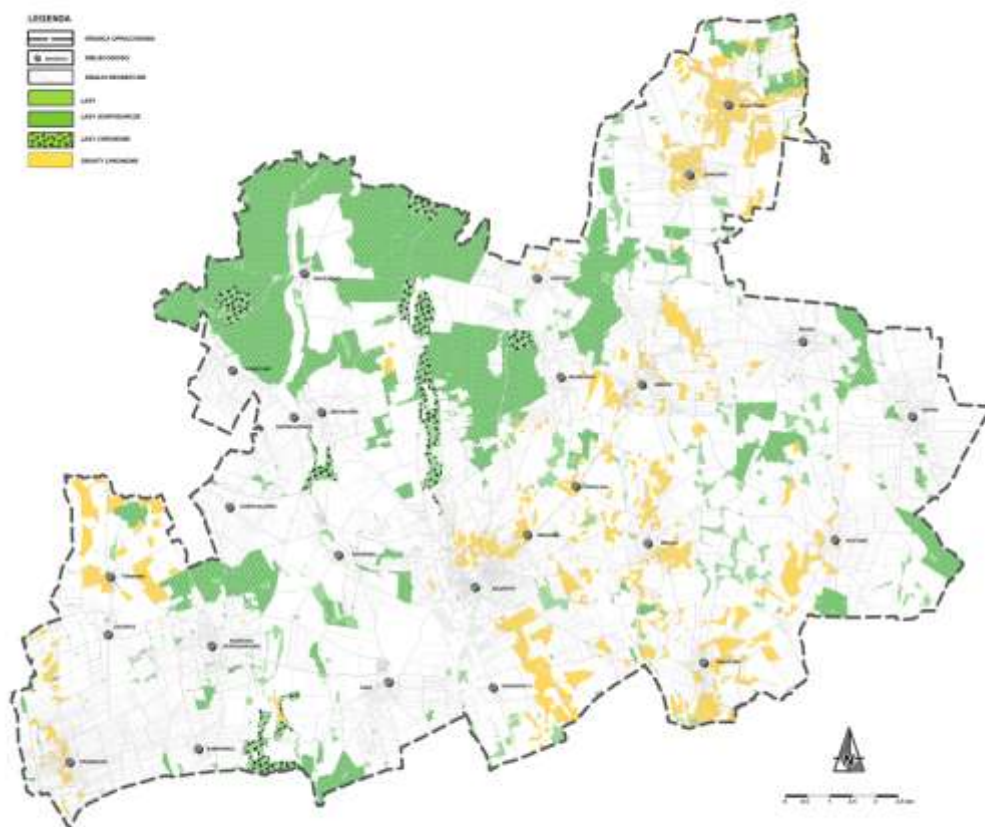
Lokalizacja wyznaczonych w planie ogólnym stref planistycznych dla funkcji nierolniczych podlegały szczegółowym analizom, biorąc pod uwagę lokalne uwarunkowania, dostępność komunikacyjną, powiązania ponadlokalne, w tym również środowiskowe.

Należy również pamiętać, że wyznaczenie strefy nierolniczego zagospodarowania nie przekreśla użytkowania rolniczego gruntów, a ewentualna ich zmiana przeznaczenia na cele

nierolnicze będzie wymagała uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Powierzchnia lasów na terenie Gminy Maszewo wynosi 3 808,85 ha. Stopień lesistości gminy wynosi 18,1%. W strukturze własnościowej lasów na terenie gminy dominują lasy publiczne Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych – 3 148,76 ha (co stanowi 85,3 %). Gmina Maszewo położona jest na terenie Nadleśnictw Nowogard, Kliniska oraz Dobrzany. Lasy w przeważającej części stanowią drzewostany gospodarcze.

Ryc.14 Obszary występowania gruntów leśnych oraz gruntów rolnych chronionych [Źródło: opracowanie własne]



Niewielka ich część, to lasy ochronne specjalnego znaczenia t.j. lasy glebochronne wokół jeziora Długiego. Chronią glebę przed zmywaniem lub wyjąłowieniem, powstrzymują osuwanie się ziemi, obrywanie się skał lub lawin (153,75ha). Wyznaczono również lasy mające zadanie chronić zasoby wód powierzchniowych i podziemnych, regulować stosunki hydrologiczne w zlewni oraz na obszarach wododziałów. Lasy wodochronne zajmują obszar ok. 56ha.

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

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

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

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

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

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

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

Gmina Maszewo położona jest poza granicami pasa technicznego i ochronnego brzegu wód morskich, jak również poza granicami pasa technicznego w rozumieniu ustawy z dnia 2 marca 1991 1 o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej [Dz. U. z 2024r. poz. 1125] - nie występuje pas nadbrzeżny.

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

W celu obliczenia zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową w gminie Maszewo wykorzystano dane demograficzne udostępnione przez Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego. Zostały one pozyskane w sierpniu 2024 r. Wówczas danymi udostępnionymi przez GUS były dane obejmujące rok 2023, co oznacza, że „najnowsze dane” odnoszą się do 2023 roku, a „stan prognozowany” sięga roku 2043.

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

$$\text{ZAP} = M_{20} - [\text{PUM}_0 / \text{P}_{20}]$$

Gdzie:

ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez

statystykę publiczną [dane z 2043 r.] powiększona o 5%,

PUM₀ - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi [z 2023 r.]

P₂₀ - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca [z 2043 r.].

1) Obliczenie **M₂₀**:

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

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

Tabela 4. Prognozowana liczba ludności w gminie Maszewo obejmująca 20 lat (od 2024 r. do 2043 r.)

rok	2024	2025	2026	2027	2028
liczba ludności	8515	8509	8487	8478	8484
rok	2029	2030	2031	2032	2033
liczba ludności	8462	8450	8434	8408	8483
rok	2034	2035	2036	2037	2038
liczba ludności	8350	8311	8281	8242	8205
rok	2039	2040	2041	2042	2043
liczba ludności	8163	8136	8087	8032	7983

Analizując powyższe dane stwierdza się, że zgodnie z „Prognozą” za 20 lat liczba mieszkańców gminy Maszewa zmniejszy się o 6,25%.

Przyjmując dane na rok 2043, wynikające z w/w prognozy demograficznej dla gminy Maszewo, prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5% [zgodnie z § 3 ust. 6 pkt 1 Rozporządzenia POG] wynosi:

$$M_{20} = 7\,983 \text{ osób} + 5\% = 8\,382 \text{ osoby}$$

2) Ustalenie **PUM₀**:

zgodnie z danymi z BDL GUS (na rok 2023) dla Gminy Maszewo - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi wynosi **240 954 m²**

3) Ustalenie **P₂₀**:

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

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

lub

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

Gdzie:

P₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca gminy Maszewo zgodnie z najnowszymi danymi GUS (rok 2023) wynosi **28,2 m²/osobę**

P₋₁₀ - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca gminy Maszewo zgodnie z najnowszymi danymi GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi **22,6 m²/osobę** (rok 2013)

P₋₂₀ - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca gminy Maszewo zgodnie z najnowszymi danymi GUS, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi **20,6 m²/osobę** (rok 2003)

Stąd:

$$P_{20} = [3 \times 28,2] - [2 \times 22,6] = 84,6 - 45,2 = 39,4 \text{ m}^2/\text{osobę}$$

lub

$$P_{20} = [2 \times 28,2] - 20,6 = 55,6 - 21 = 35,8 \text{ m}^2/\text{osobę}$$

Zgodnie z § 3 ust. 8 Rozporządzenia POG, w przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (**P₂₀**) jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą **40 m² na jednego mieszkańca**.

4) Ustalenie **ZAP**:

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

$$\text{ZAP} = 8\,382 \text{ osób} - [240\,954 \text{ m}^2 / 40 \text{ m}^2/\text{osobę}] = 2\,358,15 \text{ osoby}$$

$$\text{ZAP} = 2358 \text{ osób}$$

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

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

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

ZAPOTRZEBOWANIE	LICZBA OSÓB
70%	1 651
100%	2 358
130%	3 066

4. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W GRANICACH GMINY MASZEWO

Obszar uzupełnienia zabudowy, zwany dalej OUZ, to tereny wyznaczone w planie ogólnym gminy, na których będzie można wydawać decyzje o warunkach zabudowy (WZ), jeśli na danym obszarze nie ma planu miejscowego.

Celem jest powstrzymanie nadmiernego rozrostu zabudowy i ochrona cennych wartości, jak środowisko, przy jednoczesnym umożliwieniu inwestycji w już istniejącej, zainwestowanej tkance wiejskiej. Wyznaczenie tego obszaru pozwala na kontrolowany rozwój urbanistyczny, przeciwdziałając rozpraszaniu się zabudowy.

Obszar Uzupełniania Zabudowy został wyznaczony zgodnie z Rozporządzeniem OUZ.

W pierwszej kolejności określono dane wejściowe potrzebne do wykonania OUZ.

Zgodnie z § 1 ust. 1 Rozporządzenia OUZ:

- 1) określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Do tego celu wykorzystano rodzaje budynków określone według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):
 - a) budynki przemysłowe o symbolu **101**,
 - b) budynki handlowo-usługowe o symbolu **103**,
 - c) budynki biurowe o symbolu **105**,
 - d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu **106**,
 - e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu **107**,
 - f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu **109**,
 - g) budynki mieszkalne o symbolu **110**.
- 2) wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1
- 3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodano obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2

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

698,2222 ha

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

Pu – łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa

w ust. 1 pkt 1 – 4 Rozporządzenia OUZ wynosi 409,0594 ha

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

W ten sposób uzyskano obszar o powierzchni 102,2638 ha

Zgodnie z § 1 ust. 5 Rozporządzenia OUZ dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną

gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

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

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

$$P_p = 25 \% * (698,222 - 291,1628) = 102,2638 \text{ ha}$$

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

$$O U Z = P_u + P_p$$

$$O U Z = 291,1628 + 102,2638 = 393,4267 \text{ ha}$$

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

Przy rozszerzeniu OUZ kierowano się lokalnymi uwarunkowaniami przestrzennymi oraz przyjętą polityką przestrzenną Gminy. Rozszerzenia obszaru OUZ mają miejsca na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne.

W planie ogólnym OUZ rozszerzano w miejscach gdzie potencjalna przyszła zabudowa może zintensyfikować już istniejącą i/lub stworzyć harmonijną całość funkcjonalno-przestrzenną. OUZ również rozszerzano na terenach zabudowanych, umożliwiając tym samym możliwość realizacji dodatkowej zabudowy na tych działkach, rozszerzając możliwie jak najdalej [do granic działek lub do granic klasyfikacji gruntów dla łatwiejszego określenia tych granic przy późniejszym wydawaniu warunków zabudowy dla tych terenów. OUZ nie wyznaczono na terenach, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Ostatnią czynnością wykonaną w ramach wyznaczania obszarów OUZ było ograniczenie wszystkich obszarów, o którym mowa w § 1 ust. 5 Rozporządzenia OUZ. W związku z występowaniem na terenie gminy Maszewo użytków rolnych klasy III, rozszerzenie granic OUZ jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej.

Tabela 6. Wielkości obszarów wypełnienia zbudowy powstałych w wyniku czynności o których mowa w § 1 ust. 1 Rozporządzenia OUZ w rozbiu na obręby geodezyjne

[źródło: opracowanie własne]

obręb geodezyjny	nrOUZ	§1ust.1pkt1-3 [ha]	§1ust.1pkt4 [ha]	§1ust.1pkt5 [ha]	§1ust.5 [ha]	suma poz.4i6 [ha]	Faktyczne wyznaczenieOUZ [ha]
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
Bagna	38-41	21,1663	8,947	12,2193	3,0548	12,0018	11,9732
Bielice	61-65	17,4838	6,6844	10,7994	2,6998	9,3842	9,2372
Budziszowce	120-126	19,7778	6,941	12,8368	3,2091	10,1501	9,7701
Darż	155-158	24,2875	11,7438	12,5437	3,1359	14,8797	14,8695
Dąbrowica	159-164	10,2973	3,4587	6,8386	1,7096	5,1683	5,1669
Dębice	18-34	48,5131	18,5735	29,9396	7,4848	26,0583	25,1544
Dobrosławiec	142-147	11,7946	2,6516	9,143	2,2857	4,9373	4,7572
Godowo	10-14	19,0437	6,6649	12,3788	3,0947	9,7596	8,0098
Całość obszaru i po odjęciu obszaru objętego mppp		15,6486	5,5531	10,0955	2,5239	8,077	
Jarosławki	114-119	12,2023	5,7473	6,455	1,6137	7,361	7,0340
Jenikowo i cz. Dębic [Bęczno]	6-9, 35-37	30,3042	11,916	18,3882	4,5969	16,5129	15,4205
Korytowo	1-5	20,9361	6,6693	14,2668	3,5667	10,236	9,1071
Maciejewo	139-141	12,6636	4,232	8,4316	2,1079	6,3399	6,1054
Maszewko	15-17	9,0509	2,9254	6,1255	1,5313	4,4567	4,4565
Maszewo II	57-60, 66	14,9613	4,9821	9,9792	2,4947	7,4768	7,3076
Młkie	42-44	28,737	13,6108	15,1262	3,7815	17,3923	17,3803
Maszewo 3	94-96	5,0429	1,3371	3,7058	0,9264	2,2635	2,2151
Nastazin	45-50	20,4561	8,1882	12,2679	3,067	11,2552	11,1696
Pogrzymie	127-138	22,4747	3,447	19,0277	4,7569	8,2039	8,2927
Przemocze	178-189	59,1002	25,3599	33,7403	8,435	33,7949	33,0732
Radzanek	148-154, 113	28,3674	8,2334	20,1340	5,0335	13,2669	13,2534
Rożnowo Nowogardzkie	165-171	27,755	11,1022	16,6528	4,1632	15,2654	15,1670
Sokolniki	52-56	32,0911	16,6597	15,4314	3,8578	20,5175	20,3976
Stodolska	51	3,5297	0,7481	2,7816	0,6954	1,4435	1,4230
Tamowo	172-174	11,7107	4,0807	7,63	1,9075	5,9882	5,9249 5,9664
Wisławie	88-93, 97-98, 107-112	42,5431	12,9156	29,6275	7,4068	20,3225	18,9662
Zagórze	175-177	7,6471	2,2523	5,3948	1,3487	3,601	3,5969
Maszewo i Wisławie	67-87, 99-106	167,5928	101,9550	65,6378	16,4095	118,3644	91,3262
Całość obszaru i po odjęciu obszaru objętego mppp		139,6798	82,2026	59,4772	14,8693	97,0719	
Razem		698,222	291,1628	409,0594	102,2638	393,4267	380,5970

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

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

W związku z powyższym faktycznie wyznaczony OUZ, w stosunku do tego otrzymanego w wyniku przeprowadzenia czynności określonych w § 1 ust. 1 pkt 1-6 Rozporządzenia OUZ, obejmuje powierzchnię 380,5970 ha

393,4267 ha > 380,5970 ha

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

5. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARÓW ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Obszar zabudowy śródmiejskiej (OZS) to wyznaczony w planie ogólnym miasta obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, stanowiący centrum miasta, charakteryzujący się specyficznymi warunkami urbanistycznymi, umożliwiającymi inwestycje z regułami mniej rygorystycznymi niż na terenach poza OZS, ale mający na celu kształtowanie spójnego i funkcjonalnego śródmieścia. Jest to obszar, w którym stosuje się szczególne przepisy budowlane dopuszczające np. mniejsze odległości pomiędzy budynkami, stosowanie obniżonych wymagań dotyczących oświetlenia i nasłonecznienia budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 upizp plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego, t.j. m.in. ustalenie w planie miejscowym sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej dany teren, jeśli jest on położony w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

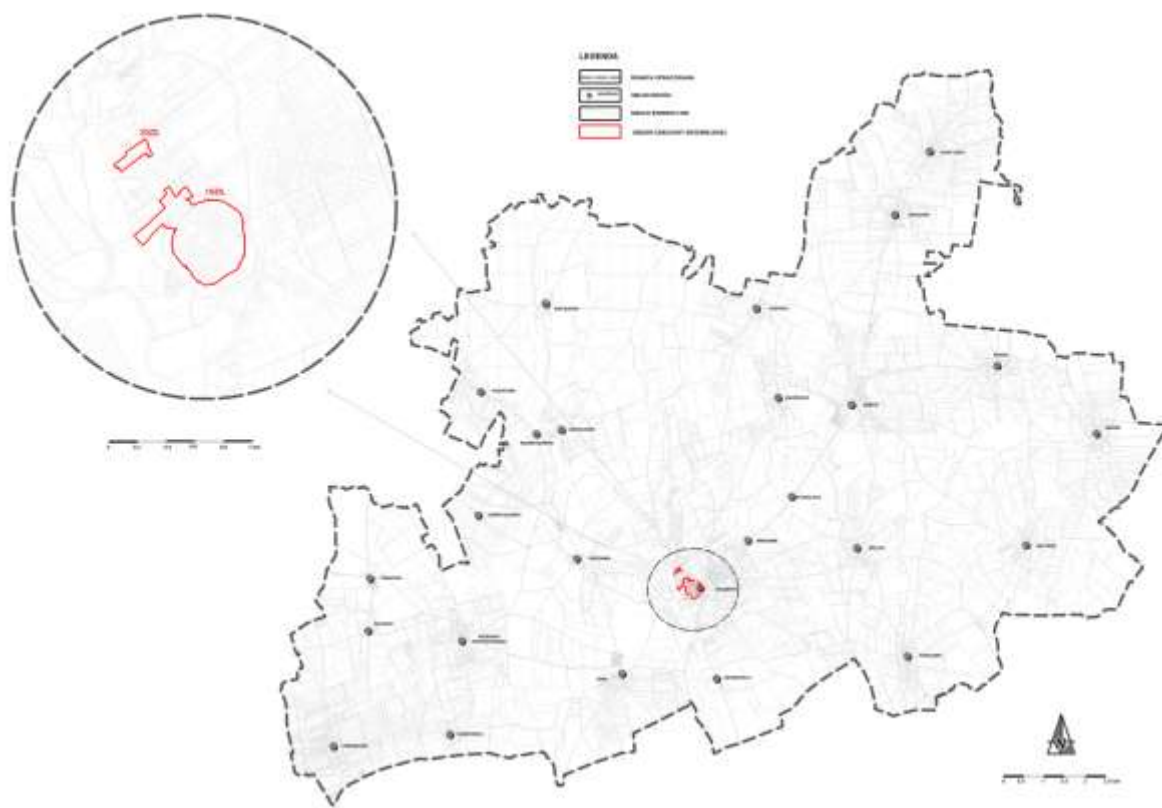
Zmniejszenie wskaźnika do 2/3 wartości określonej w planie ogólnym dotyczy również ustaleń w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W planie ogólnym gminy Maszewo wskazano dwa obszary zabudowy śródmiejskiej:

- teren Starego Miasta - w obrębie murów wraz z przyległymi terenami przy ul. Spacerowej i Jedności Narodowej

- obszar zwartej zabudowy przy ul.Sportowej.

Ryc.15 Obszary zabudowy śródmiejskiej ustalone w planie ogólnym [Źródło: opracowanie własne]



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

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

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

Zgodnie z Rozporządzeniem OUZ, do obliczenia chłonności uwzględnia się powierzchnię

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

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

6.1. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE

W celu obliczenia chłonności obszarów uzupełnienia zabudowy wydzielono tereny, które nie zostały w pełni zagospodarowane, w tym luki w istniejącej strukturze urbanistycznej poszczególnych miejscowości. W pierwszej kolejności wyznaczono luki w zabudowie w obrębie wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy, a następnie analizie poddano tereny niezabudowane stanowiące luki w zabudowie, jednakże nie ujęte w obszarze uzupełnienia zabudowy ani mpzp, stanowiące bezpośrednie sąsiedztwo obszarów uzupełnienia zabudowy i stanowiących kontynuację funkcji terenów sąsiednich, w miejscach objętych obsługą w infrastrukturę techniczną, przy istniejących ciągach komunikacyjnych, przez co predysponują do uznania ich jako luki w istniejącej zabudowie oraz część terenów komunalnych w mieście Maszewo oraz w miejscowości Rożnowo Nowogardzkie i Dębice.

Przyjęto zatem pewne założenia:

- wyznaczono powierzchnie terenów niezabudowanych,
- przyjęto powierzchnię nowopowstałych działek budowlanych o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej min. 1000m², a dla zabudowy zagrodowej – min. 3000m²,
- na jednej działce znajdować się będzie jeden budynek mieszkalny i zamieszka w nim średnio 2,98 osoby - zgodnie z danymi GUS (stan na 2023 r.) na jedno mieszkanie w gminie Maszewo przypada średnio 2,98 osób
- natomiast przy ustalaniu liczby osób w zabudowie wielorodzinnej – przyjęto wielkość lokalu mieszkalnego zgodnie danymi GUS (stan na 2023 r.), gdzie przeciętna powierzchnia mieszkania wynosi 84,2m² oraz 25% całkowitej zabudowy jako powierzchnia niemieszkalna

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

Tabela 7. Luki w zabudowie na terenach położonych poza obszarami objętymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w rozbiciu na obręby geodezyjne - w obrębie OUZ – oznaczone na schemacie kolorem niebieskim i zielonym [źródło: opracowanie własne]

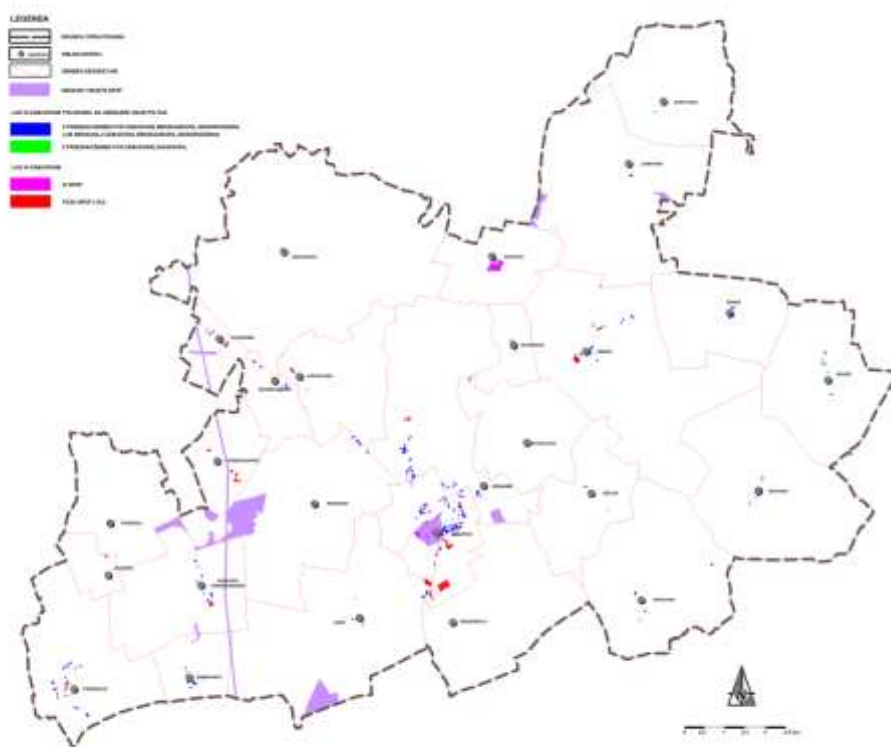
Miejscowość	Powierzchnia luk w zabudowie [ha]	Możliwa liczba mieszkań realizowanych w zabudowie wielorodzinnej	Możliwa liczba działek pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Możliwa liczba działek możliwych pod realizację zabudowy zagrodowej	Przewidywana liczba nowych mieszkańców po wypełnieniu luk w zabudowie
Bagna	1,18	-	9	-	27
Bielice	0,42	-	3	-	9
Budzieszowce	1,29	-	12	-	36
Dąbrowica	1,53	-	9	1	30
Darż	1,48	-	12	-	36
Dębice	2,40	24	13	1	114
Dobrosławiec	0,44	-	2	1	9
Jarosławki	0,33	-	2	-	6
Korytowo	0,29	-	-	1	3
Maciejewo	0,12	-	1	-	3
Maszewko	0,35	-	3	-	9
Mokre	1,41	-	5	2	21
Nastazin	1,2	-	7	2	27
Pogrzymie	0,91	-	5	-	15
Przemocze	3,79	-	31	-	93
Radzanek	1,47	-	8	-	24
Rożnowo Nowog.	1,87	-	11	-	33
Sokolniki	1,14	-	6	1	21
Tarnowo	0,20	-	2	-	6
Wisławie	6,32	-	35	-	105
Maszewo 1	2,37	-	19	-	57
Maszewo 2	0,21	-	1	-	3
Maszewo 3	9,63	-	85	-	254
Razem	40,69	24	281	9	942

Tabela 8. Luki w zabudowie na terenach położonych poza obszarami objętymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego - w bezpośrednim sąsiedztwie OUZ w rozbiciu na obręby geodezyjne – oznaczone na schemacie kolorem czerwonym [źródło: opracowanie własne]

Miejscowość	Powierzchnia luk w zabudowie [ha]	Możliwa liczba mieszkań realizowanych w zabudowie wielorodzinnej	Możliwa liczba działek pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Możliwa liczba działek możliwych pod realizację zabudowy zagrodowej	Przewidywana liczba nowych mieszkańców po wypełnieniu luk w zabudowie
Budzieszowce	0,28	-	2	-	3
Dąbrowica	0,3	-	-	1	3
Dębice	2,40	70	6	1	230

Jarosławki	0,6	-	4	-	12
Pogrzymie	1,09	-	7	-	21
Przemoczce	1,42	-	12	-	36
Rożnowo Nowog.	1,16	-	10	-	30
Wisławie	0,88	-	2	1	9
Zagórcze	0,40	-	2	-	6
Maszewo 1	3,00	-	18	-	18
Maszewo 2	1,99	60	-	-	179
Maszewo 3	13,61	48	83	-	326
Razem	27,13	178	146	3	975

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



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

Według stanu na sierpień 2025 r., gmina Maszewo posiada 10 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ich procentowy udział w całkowitej powierzchni gminy jest niewielki i wynosi jedynie 1,06%.

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego posłużono się wartościami opartymi na analizie istniejącego zagospodarowania na obszarze gminy Maszewo.

W obrębie planów miejscowych wyznaczone są tereny pod zabudowę: mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową. Uwzględniając już zabudowane tereny mieszkaniowe określono powierzchnie terenów niezabudowanych, przyjęto powierzchnię nowopowstałych działek budowlanych o funkcji mieszkaniowej zgodnie z ustaleniami tych planów.

Przyjęto powierzchnię nowopowstałych działek budowlanych o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej min. 1000m², a dla zabudowy zagrodowej – min. 3000m², oraz że na jednej działce znajdować się będzie jeden budynek mieszkalny i zamieszka w nim średnio 2,98 osoby - zgodnie z danymi GUS (stan na 2023 r.) na jedno mieszkanie w gminie Maszewo przypada średnio 2,98 osób, natomiast przy ustalaniu liczby osób w zabudowie wielorodzinnej – przyjęto wielkość lokalu mieszkalnego zgodnie danymi GUS (stan na 2023 r.), gdzie przeciętna powierzchnia mieszkania wynosi 84,2m² oraz 25% całkowitej zabudowy jako powierzchnia niemieszkalna.

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

Tabela 9. Chłonność terenów mieszkalnych niezabudowanych

Tereny niezabudowane/luki w zabudowie	Na obszarze mpzp	Na terenach OUZ	Na pozostałych terenach	Razem
Powierzchnia terenów niezabudowanych [ha]	8,19 ha	40,69 ha	27,13	76,01 ha
Przewidywana liczba nowych mieszkańców po wypełnieniu luk w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej	227	72	531	830
Przewidywana liczba nowych mieszkańców po wypełnieniu luk w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej	88	838	435	1361
Przewidywana liczba nowych mieszkańców po wypełnieniu luk w zabudowie zagrodowej	-	27	6	36
Suma przewidywana liczba nowych mieszkańców po wypełnieniu luk w zabudowie	315	937	975	2 227

Tabela 10. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego [stan na sierpień 2025r.] wraz z lukami w istniejącej zabudowie o funkcji mieszkalnej

Lp.	Nazwa MPZP	Uchwała Rady Miejskiej w Maszewie Nr	Dziennik Urzędowy Woj. Zach.	Powierzchnia planu	Przeznaczenie terenów ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego [z funkcją mieszkalną]	Powierzchnia terenów mieszkaniowych [ha]	Powierzchnia terenów mieszkaniowych niezabudowanych [ha]			Liczba* działek niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub liczba mieszkań w budynkach wielorodzinnych	Przewidywana liczba nowych mieszkańców po wypełnieniu luk w zabudowie		
							MW	MN	RM		MW	MN	RM
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1.	Rewaloryzacja starego Miasta – Zmiana w aktualizacji planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Maszewo	XVIII/117/96 z dnia 26 marca 1996 r.		34,54 ha	tereny z zabudową mieszkaniową jednorodzinną [MW]		2,62	0,07	-	66	194	3	-
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Maszewo, obejmujące tereny przeznaczone pod zalesienia	XVII/112/2000 z dnia 28 czerwca 2000 r.	z 20001 r. Nr 34 poz. 441	140,83 ha	Plan nie wyznacza terenów zabudowy mieszkaniowej	-	X						
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Maszewo, obejmujące tereny przeznaczone pod zalesienia	IX/61/03 z dnia 06 września 2003 r.	z 2003r. Nr 88 poz. 1472	3,41ha	Plan nie wyznacza terenów zabudowy mieszkaniowej	-	X						
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Maszewo, obejmujące tereny przeznaczone pod rozbudowę istniejącego cmentarza	VII/48/07 z dnia 21 czerwca 2007 r.	z 2007r. Nr 101 poz. 1740	0,89 ha	Plan nie wyznacza terenów zabudowy mieszkaniowej	-	X						
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym nr 2 miasta Maszewo w rejonie ulic: Nowogardzkiej, 1-go Maja, Hanksi Sawickiej i Wojska Polskiego	IX/51/2015 1 z dnia 29 września 2015r.	z 2015r. poz. 4138	0,92	tereny z zabudową mieszkaniową jednorodzinną [MW/U, U/MW, U/M]	0,66	0,2	-	-	11	33	-	-
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Maszewo dla przebiegu linii elektroenergetycznej 220 kV w obrębach: Maciejewo, Pogrzymie, Dobrosławiec, Radzanek, Rożnowo Nowogardzkie, Dąbrowicam, Darż	XXXIV/226/2018 z dnia 17 października 2018r.	z 2018 r. poz. 5410	51,99	Plan nie wyznacza terenów zabudowy mieszkaniowej		X						
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Wisławie, gm. Maszewo	XXXIV/227/2018 z dnia 17 października 2018	z 2018r. poz. 5411	8,63 ha	tereny z zabudową mieszkaniową jednorodzinną [MN]	0,27	-	0,195	-	2	-	6	-
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Maszewo dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Maszewo	XXV/169/2020 z dnia 22 grudnia 2020r.	z 2021r. poz. 318	0,56 ha	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej [MW/U]	0,56	-	-	-	-	-	-	-
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Maszewo dla części obrębu Godowo	XLVII/365/2023 z dnia 22 czerwca 2023r.	z 2022r. poz. 2358	9,81 ha	tereny z zabudową mieszkaniową jednorodzinną [MNW, MNW-MNB]	6,29	-	5,09	-	29	-	79	-
					tereny z zabudową zagrodową [RZM]	0,57	-	-	-	-	-	-	-
10	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Maszewo dla części obrębu Jenikowo w rejonie granicy Gminy Maszewo	LIII/410/2023 z dnia 21 grudnia 2023r.	z 2024r. poz. 301	5,12 ha	Plan nie wyznacza terenów zabudowy mieszkaniowej		X						
SUMA CHŁONNOŚCI W PODZIALE NA ZABUDOWĘ: MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ [MW], JEDNORODZINNĄ [MN] I ZABUDOWĘ ZAGRODOWĄ [RM]							2,84	5,35	-		227	88	-

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

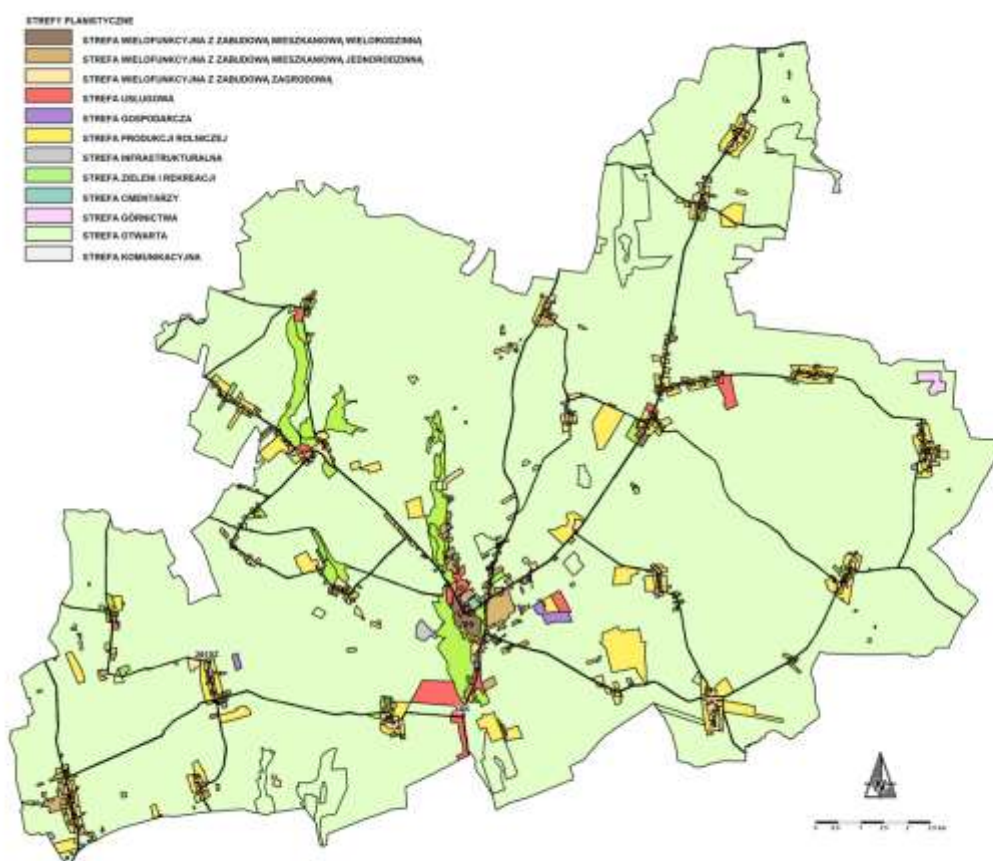
Zgodnie z poniższymi obliczeniami łączna szacunkowa chłonność terenów pod zabudowę mieszkaniową wyznaczonych stref planistycznych w planie ogólnym równa 2227 osób znajduje się w przedziale pomiędzy dopuszczonym ZAP_{min} i ZAP_{max} :

$$1\ 651\ \text{osób} < \underline{2\ 227\ \text{osób}} > 3\ 066\ \text{osób}$$

6.3. STREFY PLANISTYCZNE I GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

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

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



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

z uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.

Projekt planu ogólnego uwzględnia również istniejącą infrastrukturę komunikacyjną gminy – strefy komunikacyjne obejmują drogi wojewódzkie oraz drogi powiatowe.

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

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

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

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

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

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

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

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

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ – SW

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną została wyznaczona na:

- terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- terenach planowanej zabudowy wielorodzinnej w Maszewie [10SW i 12 SW] oraz Dębicach [3SW].

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

SW	Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
	Profil dodatkowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%				
	wybrany profil dodatkowy z powyższego katalogu	max. nadziemna intensywność zabudowy	max. udział powierzchni zabudowy [%]	max. wysokość zabudowy [m]	min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1 SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.0	40.0	9.0	30.0
2 SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.4	45.0	12.0	30.0
3 SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0.8	40.0	10.0	30.0
4 SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.0	40.0	9.0	30.0
5 SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.0	40.0	9.0	30.0
6 SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.0	50.0	9.0	30.0
7 SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy	1.0	40.0	9.0	30.0

	mieszkaniowej jednorodzinnej				
8 SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.0	40.0	9.0	30.0
10 SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0.5	25.0	10.0	30.0
11 SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.0	40.0	9.0	30.0
12 SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0.5	25.0	10.0	30.0
13 SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.4	70.0	11.0	30.0
14 SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.4	70.0	15.0	30.0
15 SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.0	40.0	8.0	30.0
16 SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.0	65.0	15.0	30.0
17 SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.6	70.0	16.0	30.0
18 SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.4	60.0	16.0	30.0
19 SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.0	70.0	10.0	30.0
20 SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.0	40.0	9.0	30.0

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ – SJ

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną została wyznaczona:

- na terenach, które zostały przeznaczone na funkcję mieszkaniową jednorodziną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego
- na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- na terenach sklasyfikowanych jako Br po wcześniejszym złożeniu wniosku do POG o wyznaczenie strefy SJ na takim terenie
- jako uzupełnienie istniejącej tkanki mieszkaniowej w ramach luk w zabudowie
- na terenach gminnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

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

SJ	Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
	Profil dodatkowy: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%				
	wybrany profil dodatkowy z powyższego katalogu	max. nadziemna intensywność zabudowy	max. udział powierzchni zabudowy [%]	max. wysokość zabudowy [m]	min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
2SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
3SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
4SJ	teren zieleni naturalnej	0.9	45.0	9.0	30.0
5SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
6SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
7SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
8SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
9SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
10SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
11SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
12SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
13SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
14SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
15SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
16SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	15.0	30.0
17SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	30.0	9.0	30.0
18SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
19SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
20SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
21SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
22SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
23SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
24SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
25SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
26SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
27SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
28SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	55.0	9.0	30.0
29SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	35.0	9.0	30.0
30SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
31SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	35.0	9.0	30.0
32SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	50.0	9.0	30.0
33SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
34SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
35SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
36SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
37SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
38SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
39SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
40SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0

41SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
42SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
43SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
44SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
45SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
46SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
47SJ	teren zieleni naturalnej	1.3	65.0	9.0	30.0
48SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
49SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
50SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
51SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
52SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
53SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
54SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
55SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
56SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
57SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
58SJ	teren zieleni naturalnej	1.7	70.0	9.0	30.0
59SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
60SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
61SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
62SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
63SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
64SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
65SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
66SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	45.0	9.0	30.0
67SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
68SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
69SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
70SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
71SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
72SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
73SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
74SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	30.0	9.0	30.0
75SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
76SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
77SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
78SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
79SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
80SJ	teren zieleni naturalnej	0.9	45.0	9.0	30.0
81SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	45.0	9.0	30.0
82SJ	teren zieleni naturalnej	1.3	65.0	9.0	30.0
83SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
84SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
85SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
86SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
87SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
88SJ	teren zieleni naturalnej	1.1	75.0	9.0	30.0
89SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
90SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	50.0	9.0	30.0
91SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	70.0	9.0	30.0
92SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
93SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
94SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
95SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0

96SJ	teren zieleni naturalnej	0.9	45.0	9.0	30.0
97SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	35.0	9.0	30.0
98SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
99SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
100SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
101SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
102SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
103SJ	teren zieleni naturalnej	0.2	25.0	9.0	30.0
104SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	35.0	9.0	30.0
105SJ	teren zieleni naturalnej	1.0	50.0	9.0	30.0
106SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
107SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
108SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
109SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
110SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
111SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
112SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
113SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
114SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
115SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
116SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
117SJ	teren zieleni naturalnej	1.5	50.0	9.0	30.0
118SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
119SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
120SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
121SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
122SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
123SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
124SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
125SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
126SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
127SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
128SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	45.0	9.0	30.0
129SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	25.0	9.0	30.0
130SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
131SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
132SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
133SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
134SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
135SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
136SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
137SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
138SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
139SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
140SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
141SJ	teren zieleni naturalnej	0.9	40.0	11.0	30.0
142SJ	teren zieleni naturalnej	3.0	70.0	9.0	30.0
143SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	40.0	9.0	30.0
144SJ	teren zieleni naturalnej	3.0	70.0	9.0	30.0
145SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
146SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
147SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	35.0	9.0	30.0
148SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
149SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
150SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0

206 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
207 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
208 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
209 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
210 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
211 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
212 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
213 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
214 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
215 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
216 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
217 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
218 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
219 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
220 SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	35.0	9.0	30.0
221 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	15.0	9.0	30.0
222 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
223 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	35.0	9.0	30.0
224 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
225 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
226 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
227 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
228 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
229 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
230 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
231 SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
232 SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	65.0	9.0	30.0
233 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
234 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
235 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	2.0	9.0	30.0
236 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
237 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	0.9	30.0
238 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
239 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
240 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
241 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
242 SJ	teren zieleni naturalnej	1.2	60.0	9.0	30.0
243 SJ	teren zieleni naturalnej	1.4	70.0	9.0	30.0
244 SJ	teren zieleni naturalnej	1.4	70.0	9.0	30.0
245 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
246 SJ	teren zieleni naturalnej	1.1	55.0	9.0	30.0
247 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
248 SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
249 SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
250 SJ	teren zieleni naturalnej	1.1	55.0	9.0	30.0
251 SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
252 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
253 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
254 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
255 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
256 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
257 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
258 SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ – SZ

Przy wyznaczaniu strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, wzięto pod uwagę ewidencję gruntów i wskazane w niej grunty rolne zabudowane „Br”.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową została wyznaczona:

- na terenach, które zostały przeznaczone na tę funkcję w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego
- na gruntach rolnych zabudowanych z zabudową mieszkalną, sklasyfikowanych jako „Br”
- na terenach stanowiących luki w zabudowie z przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową.

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

SZ	Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
	Profil dodatkowy: teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%				
	wybrany profil dodatkowy z powyższego katalogu	max. nadziemna intensywność zabudowy	max. udział powierzchni zabudowy [%]	max. wysokość zabudowy [m]	min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
2SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.7	35.0	12.0	30.0
3SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	15.0	30.0
4SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
5SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	30.0
6SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
7SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
8SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	60.0	9.0	30.0
9SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	60.0	9.0	30.0
10SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	1.3	65.0	9.0	30.0
11SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
12SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
13SZ	teren zieleni naturalnej, teren	0.6	15.0	12.0	30.0

	usług				
14SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	40.0	12.0	30.0
15SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
16SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	50.0	9.0	30.0
17SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	50.0	9.0	30.0
18SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	50.0	9.0	30.0
19SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	50.0	9.0	30.0
20SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	35.0	9.0	30.0
21SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	40.0	9.0	30.0
22SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
23SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	40.0	9.0	30.0
24SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	1.0	70.0	9.0	30.0
25SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	1.0	70.0	9.0	30.0
26SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	1.0	70.0	9.0	30.0
27SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
28SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
29SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	35.0	9.0	30.0
30SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
31SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
32SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
33SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
34SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
35SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
36SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
37SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
38SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.7	70.0	9.0	30.0
39SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	1.0	70.0	9.0	30.0
40SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	1.0	70.0	9.0	30.0
41SZ	teren zieleni naturalnej, teren	0.6	30.0	9.0	30.0

	usług				
42SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
43SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
44SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
45SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.7	35.0	9.0	30.0
46SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
47SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
48SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
49SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	30.0
50SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	30.0
51SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	45.0	9.0	30.0
52SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
53SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
54SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
55SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
56SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
57SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
58SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
59SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
60SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
61SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
62SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
63SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
64SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
65SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
66SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
67SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
68SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	18.0	60.0
69SZ	teren zieleni naturalnej, teren	0.6	30.0	9.0	30.0

	usług				
70SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
71SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
72SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
73SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
74SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
75SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
76SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
77SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
78SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
79SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.7	35.0	9.0	30.0
80SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
81SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
82SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
83SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
84SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
85SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
86SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	1.2	60.0	9.0	30.0
87SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	1.3	65.0	9.0	30.0
88SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	1.3	65.0	9.0	30.0
89SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
90SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	1.2	60.0	9.0	30.0
91SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
92SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
93SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
94SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.7	35.0	9.0	30.0
95SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
96SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.9	45.0	9.0	30.0
97SZ	teren zieleni naturalnej, teren	0.7	35.0	9.0	30.0

	usług				
98SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.7	35.0	9.0	30.0
99SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.7	35.0	9.0	30.0
100SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
101SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	15.0	30.0
102SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
103SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
104SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	35.0	9.0	30.0
105SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	45.0	9.0	30.0
106SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.7	70.0	9.0	30.0
107SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
108SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.7	35.0	9.0	30.0
109SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
110SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	15.0	30.0
111SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
112SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
113 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
114 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
115 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
116 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
117 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
118 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	1.1	55.0	9.0	30.0
119 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.9	70.0	9.0	30.0
120 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
121 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
122 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
123 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	15.0	30.0
124 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
125 SZ	teren zieleni naturalnej, teren	0.7	70.0	9.0	30.0

	usług				
126 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	1.0	50	9.0	30.0
127 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	1,2	60	9.0	30.0
128 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	50.0	9.0	30.0
129 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
130 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
131 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
132 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
133 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	15.0	30.0
134 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
135 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
136 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
137 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
138 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
139 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
140 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
141 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
142 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
143 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
144 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	5.0	30.0
145 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
146 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
147 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
148 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
149 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
150 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
151 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
152 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
153 SZ	teren zieleni naturalnej, teren	0.6	30.0	9.0	30.0

	usług				
154 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
155 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
156 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
157 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
158 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
159 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
160 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
161 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	15.0	30.0
162 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
163 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
164 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
165 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
166 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
167 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
168 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
169 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
170 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.7	35.0	9.0	30.0
171 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.7	37.0	9.0	30.0
172 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
173 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
174 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
175 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
176 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
177 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
178 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
179 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
180 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
181 SZ	teren zieleni naturalnej, teren	0.6	30.0	9.0	30.0

	usług				
182 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
183 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
184 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
185 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
186 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
187 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
188 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
189 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	1.0	50	12	30.0
190 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
191 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
192 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
193 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
194 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
195 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
196 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
197 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
198 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
199 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
200 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
201 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
202 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
203 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
204 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
205 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
206 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
207 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
208 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	30.0
209 SZ	teren zieleni naturalnej, teren	0.6	30.0	9.0	30.0

	usług				
210 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
211 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
212 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
213 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
214 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0,6	30	9.0	30.0
215 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
216 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
217 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
218 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
219 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
220 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
221 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
222 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	35.0	9.0	30.0
223 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
224 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
225 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	40.0	9.0	30.0
226 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
227 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.7	35.0	9.0	30.0
228 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
229 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
230 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
231 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
232 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
233 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
234 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
235 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0,8	40	9.0	30.0
236 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	3.0	9.0	30.0
237 SZ	teren zieleni naturalnej, teren	0.6	30.0	9.0	30.0

	usług				
238 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
239 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
240 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	45.0	9.0	30.0
241 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
242 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
243 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
244 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
245 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
246 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
247 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	30.0
248 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
249 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
250 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	40.0	9.0	30.0
251 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	40.0	9.0	30.0
252 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
253 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
254 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	40.0	9.0	30.0
255 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.7	55.0	9.0	30.0
256 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	40.0	9.0	30.0
257 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	50.0	9.0	30.0
258 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	45.0	9.0	30.0
259 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
260 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0,8	40	9.0	30.0
261 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	45.0	9.0	30.0
262 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
263 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
264 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0

265 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.9	30.0	15.0	30.0
266 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
267 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
268 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	35.0	12.0	30.0
269 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	15.0	30.0
270 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
271 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
272 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
273 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
274 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
275 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
276 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	1.2	60.0	9.0	30.0
277 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
278 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	1.4	70.0	9.0	30.0
279 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
280 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
281 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	1.2	60.0	9.0	30.0
282 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	1.1	55.0	9.0	30.0
283 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	30.0
284 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	30.0
285 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.7	35.0	9.0	30.0
286 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.7	35	9.0	30.0
287 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	30.0
288 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.5	30.0	9.0	30.0
289 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
290 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
291 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
292 SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0

STREFA USŁUGOWA – SU

Przy wyborze terenów pod przyszłe inwestycje brano pod uwagę dostępność komunikacyjną terenów – dróg wojewódzkich i przyległych dróg powiatowych - tereny położone wzdłuż tych dróg są najbardziej predysponowanymi terenami pod funkcje usługowe z funkcją magazynów i składów, stąd w planie ogólnym wyznaczono strefę usługową.

Strefa usługowa została wyznaczona:

- na terenach, które zostały przeznaczone na tę funkcję w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego
- w miejscu istniejących terenów usługowych
- tereny inwestycyjne wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 106 i 113 [22SU, 23SU, 42SU],
- tereny inwestycyjne w rejonie terenów produkcyjnych w obrębie Wisławie
- w miejscu położenia obiektów sakralnych wraz z ich otoczeniem - ze względu na ich wysokość.

Nowe tereny inwestycyjne umożliwią zapewnienie miejsc pracy dla mieszkańców, którzy w obecnej chwili borykają się z jej brakiem, co będzie skutkowało zmniejszeniem bezrobocia w gminie.

Należy pamiętać również, iż niezależnie od wyznaczonej strefy usługowej, obiekty usługowe będące uzupełnieniem funkcji mieszkalnej, mogą być realizowane również w strefie wielofunkcyjnej z zabudową wielorodzinną, w strefie wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną, w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową [jeżeli dopuszcza profil dodatkowy], w strefie gospodarczej [jeżeli dopuszcza profil dodatkowy], w strefie infrastrukturalnej [jeżeli dopuszcza profil dodatkowy], w strefie zieleni i rekreacji [jeżeli dopuszcza profil dodatkowy], w strefie cmentarzy [jeżeli dopuszcza profil dodatkowy].

SU	Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
	Profil dodatkowy: teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%				
	wybrany profil dodatkowy z powyższego katalogu	max. nadziemna intensywność zabudowy	max. udział powierzchni zabudowy [%]	max. wysokość zabudowy [m]	min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
2 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
3 SU	teren zieleni naturalnej	1.0	70.0	9.0	30.0
4 SU	teren zieleni naturalnej	1.0	60.0	9.0	30.0
5 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
6 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
7 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
8 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
9 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	12.0	30.0
10 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
11 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	12.0	30.0
12 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0

13 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	0.0	30.0
14 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
15 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
16 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
17 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
18 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
19 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
20 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
21 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
22 SU	teren zieleni naturalnej, teren składów i magazynów	1.5	50.0	15.0	30.0
23 SU	teren zieleni naturalnej, teren składów i magazynów	1.5	50.0	15.0	30.0
24 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
25 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
26 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
27 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
28 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	45.0	9.0	30.0
29 SU	teren zieleni naturalnej	3.0	70.0	9.0	30.0
30 SU	teren zieleni naturalnej	1.0	50.0	9.0	30.0
31 SU	teren zieleni naturalnej	1.8	50.0	11.0	30.0
32 SU	teren zieleni naturalnej	1.6	50.0	12.0	30.0
33 SU	teren zieleni naturalnej	1.2	40.0	12.0	30.0
34 SU	teren zieleni naturalnej	2.5	70.0	16.0	30.0
35 SU	teren zieleni naturalnej	1.0	50.0	9.0	30.0
36 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
37 SU	teren zieleni naturalnej	1.2	60.0	9.0	30.0
38 SU	teren zieleni naturalnej, teren składów i magazynów	1.5	40.0	15.0	30.0
39 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
40 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
41 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
42 SU	teren zieleni naturalnej, teren składów i magazynów	0.8	40.0	9.0	30.0
43 SU	teren zieleni naturalnej, teren składów i magazynów	0.8	40.0	9.0	30.0
44 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
45 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
46 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
47 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
48 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
49 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
50 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
51 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
52 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
53 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
54 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
55 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
56 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
57 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	60.0	9.0	30.0
58 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
59 SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0

STREFA GOSPODARCZA – SP

Strefa gospodarcza została wyznaczona:

- w miejscu istniejących terenach produkcyjnych w Maszewie
- w miejscu wnioskowanej strefy gospodarczej w Rożnowie Nowogardzkim

	Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
	Profil dodatkowy: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%				
	wybrany profil dodatkowy z powyższego katalogu	max. nadziemna intensywność zabudowy	max. udział powierzchni zabudowy [%]	max. wysokość zabudowy [m]	min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1 SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	0.3	15.0	9.0	20.0
2 SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	0.5	45.0	9.0	20.0
3 SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	0.5	45.0	9.0	20.0
4 SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1.5	50.0	15.0	20.0
5 SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	20.0
6 SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	0.5	50.0	9.0	20.0
7 SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	20.0
8 SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	20.0

STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ – SR

Na terenie gminy nie występuje zabudowa wielkotowarowej produkcji rolnej.

Strefa produkcji rolniczej została wyznaczona w:

- miejscu istniejących gospodarstw wielkotowarowych
- na terenach stanowiących zaplecza zabudowy zagrodowej, ogrodów przydomowych, dla umożliwienia realizacji zabudowy gospodarczej, szklarni lub innej związanej z funkcją mieszkalną, ale nie mieszkaniową
- na wnioskowanych terenach - dla wyznaczenia tej strefy

W zależności od położenia poszczególnych stref produkcji rolniczej, ustalono różne maksymalne wysokości zabudowy – od 12m do 15m dla umożliwienie budowy obiektów rolniczych niezbędnych do prowadzenia gospodarstwa rolnego, jednak z uwzględnieniem kompozycji zabudowy danej miejscowości.

SR	Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych				
	Profil dodatkowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
	Minimalny udział powierzchni biologicznie: 30%				
	wybrany profil dodatkowy z powyższego katalogu	max. nadziemna intensywność zabudowy	max. udział powierzchni zabudowy [%]	max. wysokość zabudowy [m]	min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
2 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
3 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
4 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
5 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
6 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
7 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	15.0	30.0
8 SR	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	15.0	30.0
9 SR	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	15.0	30.0
10 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
11 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
12 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
13 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
14 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	15.0	30.0
15 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
16 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
17 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
18 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
19 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
20 SR	teren zieleni urządzonej,	0.6	30.0	12.0	30.0

	teren zieleni naturalnej				
21 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
22 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
23 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
24 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
25 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
26 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
27 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
28 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
29 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
30 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
31 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
32 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
33 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
34 SR	teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	0.6	30.0	12.0	30.0
35 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	12.0	30.0
36 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
37 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
38 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	15.0	30.0
39 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
40 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
41 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
42 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
43 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
44 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
45 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
46 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
47 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
48 SR	teren zieleni urządzonej,	0.6	30.0	12.0	30.0

	teren zieleni naturalnej				
49 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
50 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
51 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
52 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
53 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
54 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
55 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
56 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	15.0	30.0
57 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
58 SR	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
59 SR	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.6	30.0	15.0	30.0
60 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
61 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
62 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
63 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
64 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
65 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
66 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
67 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
68 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	15.0	30.0
69 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
70 SR	teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	0.8	40.0	12.0	30.0
71 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	15.0	30.0
72 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	15.0	30.0
73 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
74 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
75 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
76 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0

77 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
78 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	1.6	30.0	12.0	30.0
79 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
80 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.6	30.0	12.0	30.0
81 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	15.0	30.0
82 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
83 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	15.0	30.0
84 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
85 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
86 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
87 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
88 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
89 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
90 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	15.0	30.0
91 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
92 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
93 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
94 SR	teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	0.6	30.0	12.0	30.0
95 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
96 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	15.0	30.0
97 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
98 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
99 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
100 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
101 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
102 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
103 SR	teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	0.8	40.0	12.0	30.0
104 SR	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0

105 SR	teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	0.8	40.0	12.0	30.0
106 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
107 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
108 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
109 SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
110 SR	teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	0.6	30.0	15.0	30.0

STREFA INFRASTRUKTURALNA – SI

Strefa infrastrukturalna została wyznaczona:

- w miejscu istniejących urządzeń infrastruktury technicznej
- w sąsiedztwie cmentarza w Maszewie [7SI] jako zaplecza cmentarza

	Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych				
	Profil dodatkowy: teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%				
	wybrany profil dodatkowy z powyższego katalogu	max. nadziemna intensywność zabudowy	max. udział powierzchni zabudowy [%]	max. wysokość zabudowy [m]	min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SI		-	-	-	20
2SI		-	-	-	20
3SI		-	-	-	20
4SI		-	-	-	20
5SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	20
6SI		-	-	-	20
7SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	20
8SI		-	-	-	20
9SI		-	-	-	20
11SI		-	-	-	20
12SI		-	-	-	20

13SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	20
14SI		-	-	-	20
15SI		-	-	-	20

STREFA ZIELENI I REKREACJI – SN

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

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

SN	Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren ogrodów działkowych, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
	Profil dodatkowy: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%				
	wybrany profil dodatkowy z powyższego katalogu	max. nadziemna intensywność zabudowy	max. udział powierzchni zabudowy [%]	max. wysokość zabudowy [m]	min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
2SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, usług handlu detalicznego, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
3SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0

4SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, usług handlu detalicznego, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
5SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
6SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, usług handlu detalicznego, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
7SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
8 SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
9 SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
10 SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
11 SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, usług handlu detalicznego, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
12 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
13 SN	teren usług sportu i rekreacji, usług handlu detalicznego, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren usług zdrowia i pomocy społecznej	-	-	-	50.0
14 SN	teren usług sportu i rekreacji, usług handlu detalicznego, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren usług zdrowia i pomocy społecznej	-	-	-	50.0
15 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
16 SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu	-	-	-	50.0

	detalicznego, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej				
17 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
18 SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
19 SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, usług handlu detalicznego, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
20 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
21 SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
22 SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
23 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
24 SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
25 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
26 SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, usług handlu detalicznego, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
27 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
28 SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
29 SN	teren usług sportu i rekreacji, usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
30 SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, usług handlu detalicznego, teren usług turystyki, teren zieleni	-	-	-	50.0

	naturalnej				
31 SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
32 SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, usług handlu detalicznego, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
33 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	60.0
34 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	60.0
35 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
36 SN	teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni	-	-	-	50.0
37 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
38 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
39 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
40 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
41 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
42 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
43 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
44 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
45 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
46 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
47 SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50
48 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
49 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
50 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
51 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
52 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
53 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
54 SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
55 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
56 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
57 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
58 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
59 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
60 SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury	-	-	-	50.0

	i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
61 SN	teren zieleni naturalnej, teren usług turystyki, teren usług gastronomii,	-	-	-	50.0
62 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
63 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
64 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
65 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
66 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
67 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
68 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
69 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
70 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
71 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
72 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
73 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
74 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
75 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
76 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
77 SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług turystyki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
78 SN	teren zieleni naturalnej	0,6	45.0	9.0	50.0
79 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
80 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
81 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
82 SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0.2	20.0	5.0	50.0
83 SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
84 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
85 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
86 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
87 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
88 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
89 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
90 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
91 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
92 SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług kultury i rozrywki, usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
93 SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0

STREFA CMENTARZY – SC

Strefa cmentarzy została wyznaczona w miejscu:

- istniejących cmentarzy czynnych: w Maszewie, Godowie, Jenikowie, Przemoczu i miejscowości Mokre
- cmentarzy nieczynnych w Dobrosławiu

SC	Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
	Profil dodatkowy: teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%				
	wybrany profil dodatkowy z powyższego katalogu	max. nadziemna intensywność zabudowy	max. udział powierzchni zabudowy [%]	max. wysokość zabudowy [m]	min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	-	-	-	30
2SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	-	-	-	30
3SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	-	-	-	30
4SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	-	-	-	30
5SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	-	-	-	30
6SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50

STREFA GÓRNICTWA – SG

Na podstawie złożonego do projektu planu ogólnego gminy Maszewo wniosku, wyznaczono w obrębie geodezyjnym Bagna „strefę górnictwa”. Jednakże brak jakiegokolwiek dokumentacji geologicznej dla tego zamierzenia inwestycyjnego, zatem jakiegokolwiek działania w tym zakresie winny być poprzedzone właściwymi pracami zgodnymi z przepisami Prawa górnictwa geologicznego, przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiskowych.

SG	Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej				
	Profil dodatkowy: teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
	Minimalny udział powierzchni biologicznie: -				
	wybrany profil dodatkowy	max. nadziemna intensywność zabudowy	max. udział powierzchni zabudowy [%]	max. wysokość zabudowy [m]	min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SG	teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-

STREFA OTWARTA – SO

Strefa otwarta została wyznaczona:

- na terenach wód, pól, lasów, zieleni naturalnej, na których nie będzie realizowana zabudowa
- na terenach objętych ochroną prawną, o której mowa w ustawie o ochronie przyrody, z wyłączeniem istniejących terenów zabudowanych
- na terenach istniejących elektrowni słonecznych
- na terenach, na których umożliwia się realizację elektrowni słonecznej po spełnieniu wymogów środowiskowych

SO	Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej				
	Profil dodatkowy: teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej				
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: -				
	wybrany profil dodatkowy z powyższego katalogu	max. nadziemna intensywność zabudowy	max. udział powierzchni zabudowy [%]	max. wysokość zabudowy [m]	min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SO		-	-	-	-
2SO		-	-	-	-
3SO		-	-	-	-
4SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
5SO		-	-	-	-
6SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
7SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
8SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
9SO		-	-	-	-

10SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
11SO		-	-	-	-
12SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
13SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
14SO		-	-	-	-
15SO		-	-	-	-
16SO		-	-	-	-
17SO		-	-	-	-
18SO		-	-	-	-
19SO		-	-	-	-
20SO		-	-	-	-
21SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
22SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
23SO		-	-	-	-
24SO		-	-	-	-
25SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
26SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
27SO		-	-	-	-
28SO		-	-	-	-
29SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
30SO		-	-	-	-
31 SO		-	-	-	-
32 SO		-	-	-	-
33 SO		-	-	-	-
34 SO		-	-	-	-
35 SO		-	-	-	-
36 SO		-	-	-	-
37 SO		-	-	-	-
38 SO		-	-	-	-
39 SO		-	-	-	-
40 SO		-	-	-	-
41 SO		-	-	-	-
42 SO		-	-	-	-
43 SO		-	-	-	-
44 SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
45 SO		-	-	-	-
46 SO		-	-	-	-
47 SO		-	-	-	-
48 SO		-	-	-	-
49 SO		-	-	-	-
50 SO		-	-	-	-
51 SO		-	-	-	-
52 SO		-	-	-	-
53 SO		-	-	-	-
54 SO		-	-	-	-

STREFA KOMUNIKACJI – SK

Strefa komunikacji została wyznaczona w ciągu istniejących ciągów komunikacyjnych:

- dróg wojewódzkich – 1SK ÷ 7SK
- dróg powiatowych – 8SK ÷ 30SK

SK	Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogie ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji, kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych				
	Profil dodatkowy: teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (przy czym nie mniejszy niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust 2 w/w upizp): -				
	wybrany profil dodatkowy z powyższego katalogu	max. nadziemna intensywność zabudowy	max. udział powierzchni zabudowy [%]	max. wysokość zabudowy [m]	min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1 SK		-	-	-	-
2 SK		-	-	-	-
3 SK		-	-	-	-
4 SK		-	-	-	-
5 SK		-	-	-	-
6 SK		-	-	-	-
7 SK		-	-	-	-
8 SK	KDZ	-	-	-	-
9 SK	KDZ	-	-	-	-
10 SK	KDZ	-	-	-	-
11 SK	KDZ	-	-	-	-
12 SK	KDZ	-	-	-	-
13 SK	KDZ	-	-	-	-
14 SK	KDZ	-	-	-	-
15 SK	KDZ	-	-	-	-
16 SK	KDZ	-	-	-	-
17 SK	KDZ	-	-	-	-
18 SK	KDZ	-	-	-	-
19 SK	KDZ	-	-	-	-
20 SK	KDZ	-	-	-	-
21 SK	KDZ	-	-	-	-
22 SK	KDZ	-	-	-	-
23 SK	KDZ	-	-	-	-
24 SK	KDZ	-	-	-	-
25 SK	KDZ	-	-	-	-
26 SK	KDZ	-	-	-	-
27 SK	KDZ	-	-	-	-
28 SK	KDZ	-	-	-	-
29 SK	KDZ	-	-	-	-
30 SK	KDZ	-	-	-	-

7. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Przy sporządzaniu planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Główny Urząd Statystyczny, Bank Danych Lokalnych, 2023r.
- Dane Urzędu Miejskiego w Maszewie
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Maszewo
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego przyjęty uchwałą Nr XVII/214/20 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 24 czerwca 2020 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 27 lipca 2020 r. poz. 3564]
- Strategia rozwoju gminy Maszewo do 2030,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Maszewo (uchwała nr LI/380/2023 Rady Miejskiej w Maszewie z dnia 26 października 2023 r.),
- Raport o stanie gminy Maszewo za 2024 rok
- Mapa ewidencyjna Gminy Maszewo – pochodząca z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Goleniowie
- baza danych obiektów topograficznych BDOT10k
- inne źródła:
 - wizje terenowe
 - <https://zabytek.pl>
 - www.wkz.szczecin.pl
 - <https://geoserwis.gdos.gov.pl>
 - <https://sipww.pl>
 - kzgw.gov.pl
 - baza.pgi.gov.pl
 - <https://bdl.stat.gov.pl>
 - <https://crfop.gdos.gov.pl>
 - <https://uzdrowiska-pgu.pl>
 - <https://kpnmab.pl>
 - <https://www.bdl.lasy.gov.pl>