

**UCHWAŁA NR XXXIII/188/2021  
RADY MIEJSKIEJ W CHOCIWLU**

z dnia 26 maja 2021 r.

**w sprawie uchwalenia „Zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chociwel dla terenu położonego w okolicy jeziora Woświn w miejscowości Oświno”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r., poz. 713, 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741), Rada Miejska w Chociwlu uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Chociwlu Nr XIV/80/16 z dnia 7 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chociwel dla terenu położonego w okolicy jeziora Woświn w miejscowości Oświno”, oraz po przystąpieniu do sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko dla ww planu po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chociwel” przyjętego uchwałą Nr XI/113/00 Rady Miejskiej w Chociwlu z dnia 19 kwietnia 2000 r. i zmienionego w odniesieniu do obrębu Starzyce uchwałą NR XV/127/08 Rady Miejskiej w Chociwlu z dnia 25 czerwca 2008 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chociwel, uchwala się „Zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chociwel dla terenu położonego w okolicy jeziora Woświn w miejscowości Oświno” jako kontynuację zamian planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chociwel dla terenu położonego w okolicy jeziora Woświn w miejscowości Oświno przyjętych uchwałą Nr IX/93/03 Rady Miejskiej w Chociwlu z dnia 3 grudnia 2003 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2004 r. Nr 3, poz.27 z dnia 14 stycznia 2004 r.

2. Przedmiot planu obejmuje zmianę części tekstowej i graficznej planu.

3. Niniejszy plan obejmuje teren podzielony na dwie jednostki (A i B), oznaczone na rysunku planu, o łącznej powierzchni 5,8516 ha. W skład Jednostki A wchodzi część dz. o nr ewid. 61 obręb. Oświno o powierzchni 2,4427 ha. W skład Jednostki B wchodzi działki o nr ewid. 77/2, 78 i 248/16 w obręb. Oświno, gm. Chociwel o łącznej powierzchni 3,4089 ha.

4. Granice obszaru objętego zmianą planu określa rysunek planu (Załącznik Nr 1) w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu.

5. Obszar planu obejmuje tereny elementarne wydzielone w poszczególnych jednostkach o powierzchniach:  
Jednostka A:

1) A1MT	0,6119 ha		
2) A2KDW	0,1725 ha		
3) A3RP	1,3484 ha		
4) A4ZL	0,3099 ha	Łącznie:	2,4427 ha
1) B1MT	0,4197 ha		Jednostka B:
2) B2MT	0,1980 ha		
3) B3MT	0,4096 ha		
4) B4MT	0,4648 ha		
5) B5MT	0,1300 ha		
6) B6MT	0,8086 ha		
7) B7MT	0,4757 ha		
8) B8KDW	0,5025 ha	Łącznie:	3,4089 ha

§ 2. Przedmiotem planu jest przeznaczenie gruntów rolnych pod zabudowę rekreacyjno- letniskową (rekreacji indywidualnej), a także określenie parametrów nowej zabudowy, warunków jej realizacji, zasad obsługi komunikacyjnej i wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Regulacje planu obejmują pełną problematykę określoną w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek „Zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chociwel dla terenu położonego w okolicy jeziora Woświn w miejscowości Oświno”, opracowany w skali 1:1000
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chociwel;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.
- 5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego.

§ 4. Na rysunku planu ustala się następujące obowiązujące elementy planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania i różnym sposobie zagospodarowania
- 3) przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) drzewa do utrzymania tj. do bezwzględnego zachowania.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady konstrukcji planu**

§ 5. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i/lub zagospodarowania terenu.

2. Tereny elementarne oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący: A,B – symbol określający jednostkę objętą planem; 1,2 - liczba określająca kolejny numer terenu elementarnego; symbol terenu oznaczający odpowiednio: MT - tereny zabudowy letniskowej (rekreacji indywidualnej), RP - tereny upraw polowych, ZL - tereny leśne, KDW - tereny komunikacji drogowej – droga wewnętrzna.

3. W ramach terenów elementarnych wyznacza się wydzielenia wewnętrzne, w których wprowadza się różne zasady zagospodarowania. Wydzielenia wewnętrzne oznaczają się na rysunku i w tekście planu w sposób następujący: KP - wydzielenie wewnętrzne - parking dla samochodów osobowych DP - istniejące gruntowe dojście do linii brzegowej – dojście pieszce.

4. Ustalenia planu dla poszczególnych terenów elementarnych formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują na obszarze terenu elementarnego lub wydzielenia wewnętrznego.

5. Ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia zasad parcelacji;
- 5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej;
- 6) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej;
- 7) ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

6. Tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

§ 6. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) dach stromy – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem 35°-45°;
- 2) dostęp ogólny - dostęp do terenu nielimitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniem, biletami wstępu, czasem dostępności;
- 3) dostęp publiczny - dostęp do terenu nielimitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi tj. zapewniony każdej osobie na podstawie określonych warunków o charakterze organizacyjnym lub finansowym, np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, bilety wstępu;
- 4) inżynierskie urządzenia sieciowe – urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynierskie urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofarmy, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, punkty redukcyjne gazu, komory zasuw, etc.;
- 5) niepożądane gatunki roślin – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, które nie mogą być stosowane w nasadzeniach na terenach zieleni publicznej, w lasach oraz na terenach zachowujących ciągłość przestrzenną z lasami, do niepożądanych gatunków roślin zalicza się inwazyjne gatunki drzew, krzewów i bylin, w szczególności: klon jesionolistny, rdestowiec sachaliński i japoński oraz niecierpek gruczołowaty i przylądkowy;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku lub innego obiektu kubaturowego; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy; poza nieprzekraczalną linią zabudowy mogą być wysunięte jedynie części budynku znajdujące się poniżej poziomu terenu, zaś powyżej poziomu terenu: zewnętrzne schody, pochylnie, rampy i tarasy, studzienki przy okienkach piwnicznych, osłony przeciwsłoneczne, a także znajdujące się powyżej parteru: balkony, daszki i okapy dachowe o wysunięciu nieprzekraczającym 1,50 m;
- 7) powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana) – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
  - a) parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo
  - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru; Do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, szopy, szklarnie, altany itp. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni zewnętrznych: schodów, pochylni i ramp, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych oraz nadwieszonych części budynku powyżej parteru, a także basenów i sztucznych oczek wodnych.
- 8) powierzchnia terenu biologicznie czynna - grunt rodzimy oraz woda powierzchniowa na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych, jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;
- 9) reklama wolnostojąca - samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
- 10) strefa ruchu uspokojonego – obszar w którym zaleca się stosowanie różnych form ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów (ograniczenie prędkości, zwężenie korytarza ruchu, odgięcia toru jazdy, wprowadzenie wysepek środkowych, zmiany rodzaju nawierzchni, progi zwalniające i lokalne wyniesienia nawierzchni, zastosowanie drzew i krzewów do optycznego zamknięcia ulicy, małe ronda itp.) oraz stwarza się priorytetowe warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 11) studnia awaryjna - studnia publiczna lub zakładowa albo wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrzenie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;

- 12) tablica informacyjna – tablica prezentująca informacje urzędowe pozbawione jakichkolwiek treści reklamowych;
- 13) wskaźnik intensywności zabudowy – to iloraz sumy powierzchni całkowitej zabudowy (wszystkich kondygnacji nadziemnych) liczonej po zewnętrznym obrysie murów, (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni działki budowlanej lub innej jednostki określonej w ustaleniach szczegółowych (np. terenu elementarnego, wydzielienia wewnętrznego). Do obliczenia pow. całkowitej poddasza przyjęto 60% powierzchni całkowitej tej kondygnacji.
- 14) wysokość zabudowy (budynku) - mierzy się od istniejącego poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do pierwszej nadziemnej kondygnacji budynku do najwyższej położonej krawędzi pokrycia dachu lub punktu zbiegu połaci dachowych;
- 15) zasób zieleni - suma przestrzeni zajętej przez różnorodne elementy zieleni w środowisku zurbanizowanym, np. występujące pojedynczo lub w grupach drzewa, krzewy, a także trawniki, pnącza, żywopłoty, roślinność ozdobna w donicach, zieleń na dachach obiektów nadziemnych i na stropach obiektów podziemnych.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia ogólne dla obszaru planu**

##### **§ 7. 1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w tym inwestycji z zakresu łączności publicznej.
- 2) przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami odrębnymi.
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych wolnostojących;
- 4) zakaz lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów dostawczych
- 5) dla lokalizacji naziemnych stacji telefonii komórkowej oraz wolno stojących masztów antenowych preferuje się teren B1MT położony w Jednostce B;
- 6) w obszarze planu wprowadza się obowiązek realizacji studni awaryjnych (publicznych lub prywatnych) zapewniających zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny.
- 7) Plan nie obejmuje działań inwestycyjnych polegających na budowie pomostu rekreacyjno-wędkarskiego położonego na obszarze Jeziora Woświn tj. poza granicami planu.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w całości na terenie ostoi ptasiej Natura 2000 „Ostoja Ińska ” o symbolu PLB 320008;
- 2) obszar planu położony jest na obszarze otuliny „Ińskiego Parku Krajobrazowego”;
- 3) wzdłuż brzegu jeziora Woświn, przylegającego do obszaru planu (Jednostka A) waloryzacja przyrodnicza gminy Chociwel wskazała występowanie obszaru cennego (OC-1) dla rozwoju fauny,
- 4) wprowadza się dodatkowe ustalenia obowiązujące na terenie całego planu:
  - a) zakaz form użytkowania terenu powodujących przekroczenie standardów, jakości środowiska poza terenem działki budowlanej;
  - b) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują również w przypadku zagospodarowania tymczasowego;
  - c) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni za wyjątkiem: cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych;
  - d) na terenach zabudowy letniskowej MT (rekreacji indywidualnej), zakaz lokalizacji usług i działań obniżających standard warunków użytkowania dla wypoczynku;

e) obszary zieleni leśnej (położone w terenie o symbolu ZL) zachowujące ciągłość przestrzenną z lasami uzupełnia się zadrzewieniami w sposób nawiązujący do rodzimych zbiorowisk roślinnych;

5) dla ochrony wartości przyrodniczych jeziora wprowadza się, w obrębie Jednostki A, zakaz zabudowy kubaturowej zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy,

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;

1) zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych obiektów gospodarczych, przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych,

2) dopuszcza się realizację elementów małej architektury na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych,

3) dojścia piesze winny być realizowane jako przestrzenie urządzone, wyposażone w małą architekturę i nawierzchnie o jednolitej zakomponowanym rysunku.

4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów zaplecza budowy rozbieranych bezpośrednio po zakończeniu realizacji prac budowlanych;

4. Ustalenia zasad parcelacji;

1) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod różne sposoby użytkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów elementarnych.

2) zasady sposób podziału poszczególnych terenów elementarnych na działki budowlane pokazano na rysunku planu;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

3) powiązania komunikacyjne z podstawowym układem komunikacyjnym to droga gminna znajdująca się poza granicami planu miejscowego dochodząca do drogi powiatowej DP 342 łączącej wieś Bród i łącząca się z drogą wojewódzką DW 145;

4) ogólnodostępne miejsca postojowe wskazano w terenach elementarnych KDW oznaczonych wydzieleniem wewnętrznym KP;

5) ilość i lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych z kartą parkingową przyjmuje się zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

6) ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych wskazano w ramach ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych;

5) na obszarze terenów elementarnych ZL i KDW obowiązuje zakaz parkowania przyczep kempingowych;

6) ruch pojazdów ciężarowych i dostawczych na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

1) dopuszcza się wykonanie odpowiedniego uzbrojenia w podstawowe sieci infrastruktury technicznej oraz inżynierskich urządzeń sieciowych powiązanych z istniejącym systemem gminnym na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się rozbudowę istniejącej lokalnej sieci wodociągowej, występującej w obszarze i w sąsiedztwie planu; dopuszcza się modernizację i rozbudowę zasilania z sieci komunalnej.

3) System wodociągowy należy realizować z zapewnieniem:

a) funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,

b) wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;

4) w zakresie kanalizacji sanitarnej dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącej sieci lokalnej z docelowym podłączeniem do sieci kanalizacji komunalnej;

5) w okresie przejściowym dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników nieczystości usytuowanych zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów elementarnych.

- 6) sieć kanalizacji deszczowej oparta jest na systemie retencji gruntowej i odprowadzeniu nadmiaru wód do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej (min  $\varnothing$  200 mm), chyba że przepisy ustaleń szczegółowych stanowią inaczej;
- 7) w zakresie sieci oświetleniowych ustala się obsługę poprzez linie kablowe (podziemne) nN przyłączone do sieci SN poprzez istniejące i projektowane elektroenergetyczne stacje transformatorowe położone poza obszarem planu;
- 8) w zakresie infrastruktury elektroenergetycznej ustala się utrzymanie istniejących systemów oraz ich rozbudowę;
- 9) dopuszcza się realizację sieci gazowej co celów gospodarczych i grzewczych;
- 10) w okresie poprzedzającym realizację sieci gazowej, dopuszcza się realizację i wykorzystanie do przechowywania gazu dla celów gospodarczych i grzewczych, zbiorników nawierzchniowych lub podziemnych sytuowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 11) zaopatrzenie w ciepło poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła z wyłączeniem kotłów na paliwo stałe. Zakaz nie dotyczy niskoemisyjnych rozwiązań proekologicznych;
- 12) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w korytarzach wyznaczonych przez pasy techniczne dróg wewnętrznych i dojeżdżalnych;
- 13) dopuszcza się lokalizację inżynierskich urządzeń sieciowych w szczególności: przepompownię ścieków, szafy urządzeń sterujących i rozdzielczych na terenie wydziałów wewnętrznych oraz w obrębie działek budowlanych, chyba że ustalenia przepisów szczególnych stanowią inaczej, pod warunkiem zapewnienia braku kolizji z podstawową funkcją terenu oraz nieekspozowanej lokalizacji,
- 14) odpady należy gromadzić selektywnie w pojemnikach na terenie wyznaczonym w ustaleniach szczegółowych i odprowadzać je zgodnie z polityką gospodarowania odpadami w gminie na komunalne składowisko odpadów.

#### 7. Ustalenia dotyczące dodatkowych obiektów i obszarów chronionych:

- 1) w obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków i ewidencji zabytków oraz o walorach zabytkowych wymagających objęcia ochroną na podstawie niniejszego planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obszar planu leży w części na terenie gruntów rolnych kl. IIIb, w przypadku przeznaczenia ich pod zabudowę należy spełnić warunki określone w przepisach odrębnych.

#### 8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) określone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami: KDW i ZL uznaje się za przestrzeń publiczną;
- 2) zasady kształtowania przestrzeni publicznych określono dla każdego z terenów elementarnych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) przestrzeń publiczną winny być realizowane jako przestrzeń urządzone i utrzymane w jednolitej stylistyce;
- 4) nawierzchnie dojścia pieszego winna być realizowana jako kompozycje elementów kamiennych lub drobnowymiarowych elementów betonowych, jeśli ustalenia szczegółowe nie decydują inaczej;
- 5) wszystkie tereny i obiekty powszechnie dostępne muszą być tak projektowane, aby były dostępne dla osób niepełnosprawnych. Nie dopuszcza się uskoków pionowych w powierzchni posadzki całości ciągu komunikacyjnego, po którym mogą poruszać się osoby niepełnosprawne.

#### 9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu:

- 1) do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu tereny mogą być zagospodarowane i użytkowane wyłącznie w dotychczasowy sposób;
- 2) plan nie dopuszcza innych tymczasowych sposobów zagospodarowania i wykorzystania terenów, niż określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów elementarnych.

## **Rozdział 4.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w obrębie Jednostki A**

#### **§ 8. Teren elementarny A1MT**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa letniskowa (rekreacji indywidualnej), wolnostojąca,
- 2) dopuszcza się wydzielenie dojścia lub dojazdu do wydzielonych działek budowlanych;

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%;
- 2) zakaz wprowadzenia niepożądanych gatunków roślin,
- 3) teren położony na obszarach objętych ochroną przyrodniczą.

##### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym do drogi A2KDW;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 9,0 m licząc od poziomu terenu do kalenicy;
- 6) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu
- 7) minimalny / maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15/0,40;

##### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 20,0 m,
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego drogi wewnętrznej A2KDW – 85-90°;
- 4) orientacyjny schemat podziału terenu na działki budowlane, określony na rysunku planu.

##### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu od drogi wewnętrznej A2KDW;
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki: 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych w tym jedno miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) dojście lub dojazd do wydzielonej działki budowlanej o minimalnej szerokości 5m

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej: zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w projektowanej drodze wewnętrznej A2KDW.

#### **§ 9. Teren elementarny A2KDW**

1. Ustalenia funkcjonalne: Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej - droga wewnętrzna wraz z wydzielaniem wewnętrznym KP - parking dla samochodów osobowych.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren położony na obszarach objętych ochroną przyrodniczą;

##### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni,
- 2) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego,

3) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 8,0 m,

4) dopuszcza się wydzielenia wewnętrzne według następujących zasad:

a) przy wjeździe na teren osiedla – parking KP o nawierzchni utwardzonej płytami otworowymi z wydzielonymi miejscami postojowymi dla samochodów osobowych w tym minimum jedno dla pojazdów z kartą postojową

b) miejsce na kontener śmietnikowy.

4. Ustalenia zasad parcelacji: zakaz dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działki gruntu pod funkcję określoną w ust.1.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa komunikacyjna z dz. nr 54/2 dr Obr. Oświno położonej poza obszarem planu;

2) ustala się przekrój:

- ciąg pieszo-jezdny z wewnętrznym pasem jezdny o minimalnej szerokości 4,8m;

3) obowiązuje strefa ruchu uspokojonego, ruch rowerzystów w obszarze pasa jezdni.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

1) dopuszcza się przebieg sieci wodociągowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

2) odwodnienie nawierzchni jezdni korytami przyulicznymi do studni chłonnych z separatorem substancji ropopochodnych;

3) projektowana sieć wodociągowa min. Ø 30 mm;

4) projektowany kolektor sanitarny min. Ø 150 mm;

5) projektowana sieć kablowa elektroenergetyczna nN,

6) dopuszcza się sieć telekomunikacyjną i teleinformatyczną.

#### **§ 10. Teren elementarny A3RP**

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) przeznaczenie terenu: tereny upraw polowych;

2) dopuszcza się wydzielenie jako istniejące gruntowe dojście do linii brzegowej oznaczone symbolem DP

2. Ustalenia ekologiczne:

1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej terenu: 95%;

2) zakaz działań powodujących pogorszenie stosunków wodnych;

3) teren położony na obszarach objętych ochroną przyrodniczą;

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje zakaz zabudowy, zakaz ten nie dotyczy lokalizacji niestrawnych obiektów tymczasowych typu namioty, zadaszenia, związanych z przeznaczeniem rolniczym,

2) zakaz groduzenia działek elementami uniemożliwiającymi swobodną migrację małych zwierząt;

4. Ustalenia zasad parcelacji: Dopuszcza się podział terenu na działki o minimalnej powierzchni 0,3 ha.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: Obsługa terenu od drogi wewnętrznej A2KDW oraz z istniejącego gruntowego dojścia do linii brzegowej DP.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej: dopuszcza się realizację oświetlenia terenu lampami parkowymi zasilanymi w oparciu o sieć nN w projektowanej drodze wewnętrznej A2KDW oraz dojście DP;

#### **§ 11. Teren elementarny A4ZL**

1. Ustalenia funkcjonalne:



1) przeznaczenie terenu: teren leśny – zieleń naturalna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren położony w obszarze Natura 2000 oraz otulinie Ińskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce: 96%;
- 3) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni;
- 4) zakaz działań powodujących pogorszenie stosunków wodnych;
- 5) zakazuje się wycinki drzew i krzewów oraz likwidacji innej zieleni, za wyjątkiem: cięć sanitarnych;
- 6) dopuszcza się uzupełnienie zieleni poprzez dosadzenia drzew i krzewów rodzimych gatunków.

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) zakaz zabudowy
- 2) nie dopuszcza się zmian ukształtowania terenu
- 3) dopuszcza się lokalizację dojścia pieszego DP do brzegu jeziora Woświn. Dojście piesze o podłożu naturalnym z przebiegiem wskazanym na rysunku planu;

**4. Ustalenia zasad parcelacji: zakaz podziału terenu.**

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: obsługa terenu poprzez dojście piesze od placu manewrowego kończącego drogę wewnętrzną A5KDW.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej: Dopuszcza się przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych. Teren wskazany na mapach zagrożenia powodziowego jako poddany zagrożeniu wodą 1%.

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w obrębie Jednostki B**

#### **§ 12. Teren elementarny B1MT**

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: zabudowa letniskowa (rekreacji indywidualnej), wolnostojąca;

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 65%;
- 2) zakaz wprowadzenia niepożądanych gatunków roślin,
- 3) teren położony na obszarach objętych ochroną przyrodniczą;

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;;
- 4) dachy w układzie kalenicowym do frontu działki;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 8,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy;
- 6) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu
- 7) minimalny / maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15/0,40;

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 20,0 m,

- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego drogi wewnętrznej B8KDW – 75-90°;
- 4) orientacyjny schemat podziału terenu na działki budowlane, określony na rysunku planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od drogi publicznej na dz. nr 75/2 obręb. Oświno - ul. Klubowa znajdującej się poza obszarem planu i drogi wewnętrznej B8KDW;
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki: 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych w tym jedno miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i 2 miejsca postojowe dla rowerów;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej: Istniejące zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w drodze publicznej na dz. nr 75/2 obręb. Oświno - ul. Klubowa znajdującej się poza obszarem planu i drodze wewnętrznej B8KDW.

**§ 13. Teren elementarny B2MT**

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: zabudowa letniskowa (rekreacji indywidualnej), wolnostojąca;

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 65%;
- 2) zakaz wprowadzenia niepożądanych gatunków roślin,
- 3) teren położony na obszarach objętych ochroną;

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym do frontu działki;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 8,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy;
- 6) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu
- 7) minimalny / maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15/0,35;

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 25,0 m
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego drogi wewnętrznej B8KDW- 85-90°;
- 4) orientacyjny schemat podziału terenu na działki budowlane, określony na rysunku planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od drogi publicznej na dz. nr 75/2 obręb. Oświno - ul. Klubowa znajdująca się poza obszarem planu i drogi wewnętrznej B8KDW;
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki: 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych w tym jedno miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej: Zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w drodze publicznej na dz. nr 75/2 obręb Oświno - ul. Klubowa (poza obszarem planu).

**§ 14. Teren elementarny B3MT**

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: zabudowa letniskowa (rekreacji indywidualnej), wolnostojąca;

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 65%;
- 2) zakaz wprowadzenia niepożądanych gatunków roślin,
- 3) teren położony na obszarach objętych ochroną przyrodniczą;

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym do frontu działki;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 8,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy;
- 6) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu;
- 7) minimalny / maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15/0,35;

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 30,0 m, a 8,0 m w przypadku działki na zakończeniu sięgacza.
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego drogi wewnętrznej B8KDW – 60-90°;
- 4) orientacyjny schemat podziału terenu na działki budowlane, określony na rysunku planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od drogi wewnętrznej B8KDW;
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki: 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych w tym jedno miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej: zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w projektowanej drodze wewnętrznej B8KDW.

#### § 15. Teren elementarny B4MT

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: zabudowa letniskowa (rekreacji indywidualnej), wolnostojąca;

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 65%;
- 2) zakaz wprowadzenia niepożądanych gatunków roślin,
- 3) teren położony na obszarach objętych ochroną przyrodniczą;

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;;
- 4) dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym do frontu działki;

- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 8,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy;
- 6) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu
- 7) minimalny / maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,27/ 0,40;

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 26,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego drogi wewnętrznej B8KDW 80°- 90°;
- 4) orientacyjny schemat podziału terenu na działki budowlane, określony na rysunku planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od drogi wewnętrznej B8KDW oraz drogi publicznej powiatowej DP 342 na dz. nr 261 obręb. Oświno;
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki: 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych w tym jedno miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w drodze publicznej na dz. nr 261 obręb. Oświno oraz projektowanej drodze wewnętrznej B8KDW;
- 2) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 KV do utrzymania, dopuszcza się skablowanie tej linii.

**§ 16. Teren elementarny B5MT**

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: zabudowa letniskowa (rekreacji indywidualnej), wolnostojąca;

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%;
- 2) zakaz wprowadzenia niepożądanych gatunków roślin,
- 3) teren położony na obszarach objętych ochroną przyrodniczą;

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym do frontu działki;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 8,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy;
- 6) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu
- 7) minimalny / maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,25/0,40;

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 20,0 m
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego drogi wewnętrznej B8KDW – 80-90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od drogi wewnętrznej B8KDW;
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki: 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych w tym jedno miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i 2 miejsca postojowe dla rowerów;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w projektowanej drodze wewnętrznej B8KDW. Do czasu zrealizowania zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej, o której mowa w §7 ust.6 pkt 4 dopuszcza się wyłącznie stosowanie atestowanych, szczelnych zbiorników nieczystości zgodnie z §7 ust.6 pkt 5.
- 2) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV do utrzymania, dopuszcza się skablowanie tej linii.

**§ 17. Teren elementarny B6MT**

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: zabudowa letniskowa (rekreacji indywidualnej), wolnostojąca;

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 65%;
- 2) zakaz wprowadzenia niepożądanych gatunków roślin,
- 3) teren położony na obszarach objętych ochroną przyrodniczą;

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym do frontu działki;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 8,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy;
- 6) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu
- 7) minimalny / maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,25/0,40;

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 25,0 m
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego drogi wewnętrznej B8KDW – 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od drogi wewnętrznej B8KDW;
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki: 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych w tym jedno miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej: Zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w projektowanej drodze wewnętrznej B8KDW.

**§ 18. Teren elementarny B7MT**

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: zabudowa letniskowa (rekreacji indywidualnej), wolnostojąca;

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 65%;
- 2) zakaz wprowadzenia niepożądanych gatunków roślin,
- 3) teren położony na obszarach objętych ochroną przyrodniczą;

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym do frontu działki;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 8,5 m do kalenicy;
- 6) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu
- 7) minimalny / maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,25/0,40;

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 30,0 m
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego drogi wewnętrznej B8KDW - 80°-90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od drogi wewnętrznej B8KDW;
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki: 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych w tym jedno miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej: Zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w projektowanej drodze wewnętrznej B8KDW.

**§ 19. Teren elementarny B8KDW**

1. Ustalenia funkcjonalne:

- przeznaczenie terenu: - droga wewnętrzna,
- wydzielenie wewnętrzne: KP – parking dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne: teren położony na obszarach objętych ochroną przyrodniczą

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających ulicy – minimum 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) wydzielenie wewnętrzne KP:
  - parking o nawierzchni utwardzonej płytami otworowymi z wydzielonymi miejscami postojowymi dla samochodów osobowych w tym jedno dla pojazdów z kartą postojową,
  - miejscem na kontener śmietnikowy.

4. Ustalenia zasad parcelacji: zakaz dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działki gruntu pod funkcję określoną w ust.1.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z ul. Klubowej tj. dz. nr 75/2 obręb. Oświno oraz drogi publicznej na dz. 261 dr obręb. Oświno, położonych poza granicami planu;

2) ustala się przekrój:

- ciąg pieszo-jezdny z wewnętrznym pasem jezdny 5,0m i obustronnymi ciągami pieszymi o szer. 1,5 m. w płaszczyźnie nawierzchni jezdnej, wydzielonymi wyłącznie zmianą nawierzchni;

3) obowiązuje strefa ruchu uspokojonego, ruch rowerzystów w obszarze pasa jezdnego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

- 1) projektuje się sieć wodociągową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną oraz kanalizację sanitarną i deszczową;
- 2) odwodnienie nawierzchni jezdni korytami przyulicznymi do studni chłonnych z separatorem substancji ropopochodnych;
- 3) projektowana sieć wodociągowa min. Ø 30 mm;
- 4) projektowany kolektor sanitarny min. Ø 150 mm;
- 5) projektowana sieć kablowa elektroenergetyczna nN,
- 6) dopuszcza się sieć telekomunikacyjną i teleinformatyczną.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia końcowe**

§ 20. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 30% dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i rekreacji indywidualnej (MT)
- 10% dla terenów zieleni urządzonej (ZU),
- 1% dla terenów komunikacji (KDW), odstępuje się od ustalania stawki dla terenów zieleni leśnej (LsIV), na terenie elementarnym A4ZL, bowiem nie zmienia się jej przeznaczenia.

§ 21. Grunty rolne klasy RIIb o pow. 1,5355 ha i B-IIb o pow. 0,0796 ha, zlokalizowane na dz. nr 61 obr. Oświno uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne wydaną przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi - Decyzja Nr GZ.tr.602.334.2018 z dnia 11. marca 2019 r.

§ 22. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszym planem, zawarte w „Zmianach w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Chociwól dla terenu położonego w okolicach jeziora Woświn w miejscowości Oświno” uchwalonych uchwałą Nr IX/93/03 Rady Miejskiej w Chociwlu z dnia 3 grudnia 2003 r. (Dz.Urz.Woj.Zach. z 2004 r. Nr 3, poz.27) oznaczonych symbolami B2RP/MR, C8ZRz oraz C10ZRz.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Chociwla.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

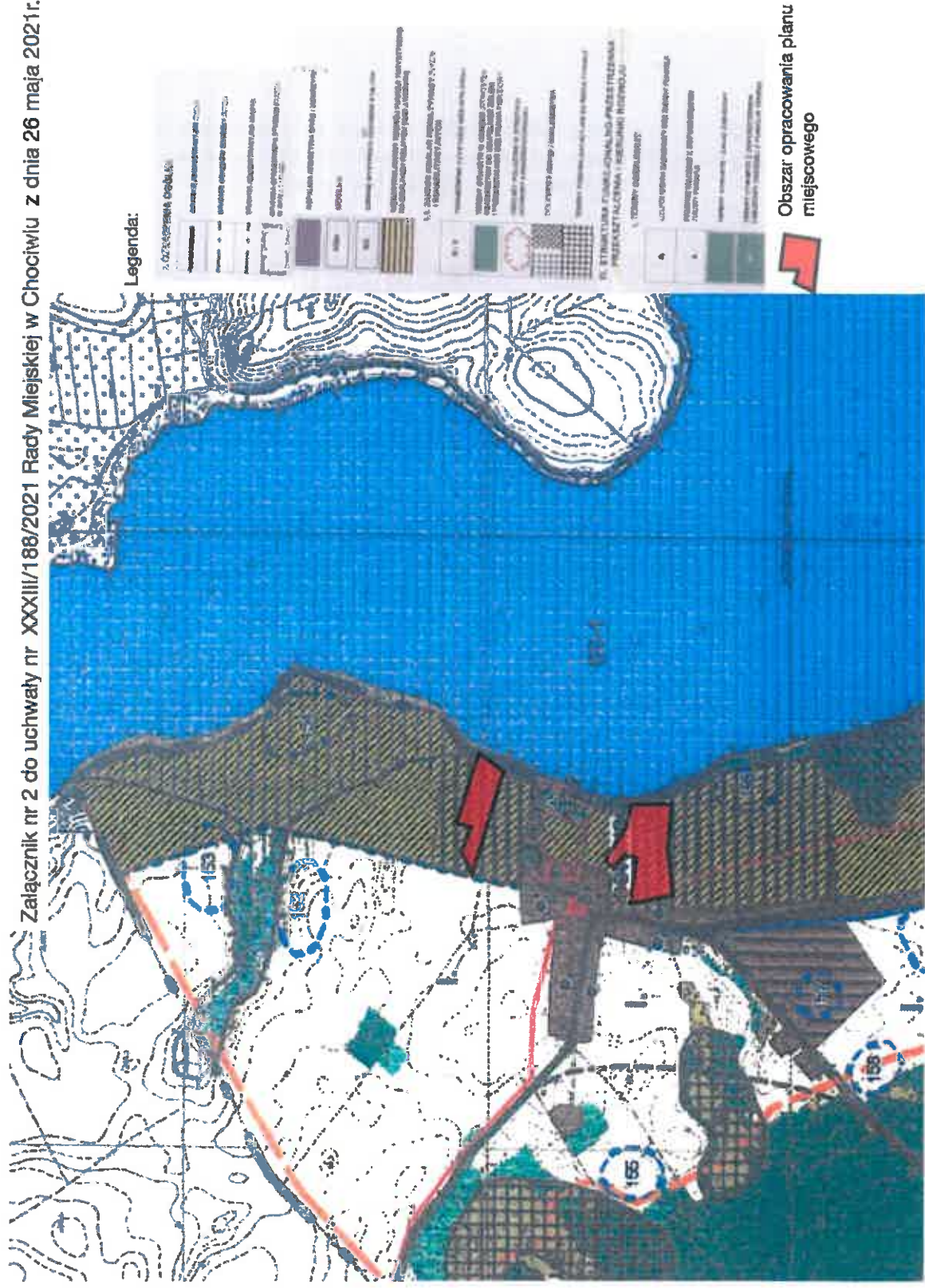
PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
  
Robert Kawa

**RYSunEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1**  
do Uchwały nr XXXIII/188/2021  
Rady Miejskiej w Chociwlu z dnia 26 maja 2021 r.





Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIII/188/2021 Rady Miejskiej w Chociwu z dnia 26 maja 2021r.



Obszar opracowania planu miejscowego

do Uchwały Nr XXXIII/188/2021  
Rady Miejskiej w Chociwlu  
z dnia 26 maja 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie  
z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2020 poz. 293), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ((j.t. Dz. U. 2020 r. poz. 713) oraz art. 11 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (jt. Dz. U. z 2019 r., poz. 869) Rada Miejska w Chociwlu rozstrzyga, co następuje:

Nie rozstrzyga się o sposobie realizacji zapisanych **Zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chociwel dla terenu położonego w okolicy jeziora Woświn w miejscowości Oświno dla terenu objętego zmianą planu z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych z uwagi na to, że ww. zmiana miejscowego planu nie przewiduje nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i finansowanych ze środków publicznych.**

**Załącznik nr 4**  
do Uchwały Nr XXXIII/188/2021  
Rady Miejskiej w Chociwlu  
z dnia 26 maja 2021 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu Zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chociwel dla terenu położonego w okolicy jeziora Woświn w miejscowości Oświno.**

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2020 poz. 293) Rada Miejska w Chociwlu rozstrzyga co następuje:

Po zapoznaniu się z dokumentacją formalno–prawną z przeprowadzonej procedury wyłożenia projektu planu do publicznej dyskusji, Rada Miejska w Chociwlu odrzuca wniesioną w dniu 08. Września 2020 roku uwagę do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Uwaga wpłynęła w trakcie wyłożenia do publicznego wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą tj. w dniach od 08. września do 28 września 2020 r.

Burmistrz Chociwla zawiadomił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem realizacji ustaleń planu na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi. Określono też termin dyskusji publicznej, na której pojawiły się zainteresowane osoby. Do wyłożonego projektu planu wraz z prognozą wpłynęła jedna uwaga od osoby prywatnej i dotyczyła możliwości zagospodarowania terenu całej działki nr 61 obręb. Oświno pod funkcję zabudowy tj. przesunięcia linii zabudowy w kierunku brzegu jeziora Woświn oraz zmniejszenia dopuszczalnej powierzchni działki budowlanej. Propozycja została wcześniej preferowana w projekcie planu miejscowego, ale niestety organ odpowiadający za ochronę przyrody (Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie) nie uzgodnił projektu planu w takim kształcie, dlatego przywrócono w projekcie rolniczy charakter zagospodarowania części działki nr 61 utrzymując dotychczasową funkcję rolniczą. Na tej podstawie ww. organ uzgodnił projekt planu, co jest warunkiem koniecznym dla spełnienia warunków ustawowych w celu podjęcia uchwały tut. Rady Miejskiej. Powierzchnia działki budowlanej została ustalona na podstawie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania a Gminy Chociwel. Pełnia treść uwagi oraz dane adresowe znajdują w tut. Urzędzie.

Biorąc pod uwagę powyższe, złożona uwaga w dniu 08.09.2020 nie może być uwzględniona.

## Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego

```
<?xml version="1.0" encoding="UTF-8"?>
<wfs:FeatureCollection
  xsi:schemaLocation="https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/schemas/
app/1.0
https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/schemas/app/1.0/planowaniePr
zestrzenne.xsd http://www.opengis.net/gml/3.2
http://schemas.opengis.net/gml/3.2.1/gml.xsd http://www.opengis.net/wfs/2.0
http://schemas.opengis.net/wfs/2.0/wfs.xsd" timeStamp="2021-05-05T21:22:41Z"
numberReturned="3" numberMatched="unknown"
xmlns:xlink="http://www.w3.org/1999/xlink"
xmlns:wfs="http://www.opengis.net/wfs/2.0"
xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance"
xmlns:gml="http://www.opengis.net/gml/3.2"
xmlns:gmd="http://www.isotc211.org/2005/gmd"
xmlns:gco="http://www.isotc211.org/2005/gco"
xmlns:app="https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/schemas/app/1.0">
<wfs:member><app:AktPlanowaniaPrzestrzennego gml:id="PL.ZIPPZP.6419_321402-
MPZP MPZP Oświno 20210505T000000"><gml:identifier
codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">https://www.gov.pl
/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.6419/321402
-
MPZP/MPZP/Oświno/20210505T000000</gml:identifier><app:idIIP><app:Identyfikator><a
pp:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.6419/321402-
MPZP</app:przestrzenNazw><app:lokalnyId>MPZP_Oświno</app:lokalnyId><app:wersjaId
>20210505T000000</app:wersjaId><app:Identyfikator><app:idIIP><app:początekWersjiO
biektu>2021-05-05T00:00:00</app:początekWersjiObiektu><app:tytuł>Zmiany planu
ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chociwel dla terenu położonego w
okolicy jeziora Woświn w miejscowości
Oświno</app:tytuł><app:tytułAlternatywny>Oświno</app:tytułAlternatywny><app:typPlanu
xlink:title="miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego"
xlink:href="https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/codelist/TypAktuPl
anowaniaPrzestrzennegoKod/miejscowyPlanZagospodarowaniaPrzestrzennego"/><app:
poziomHierarchii xlink:title="sublokalny"
xlink:href="http://inspire.ec.europa.eu/codelist/LevelOfSpatialPlanValue/infraLocal"/><
app:status xlink:title="w trakcie przyjmowania"
xlink:href="http://inspire.ec.europa.eu/codelist/ProcessStepGeneralValue/adoption"/><a
pp:mapaPodkladowa><app:MapaPodkladowa><app:data>2017-03-
20</app:data><app:referencja>Mapa zasadnicza z Państwowego zasobu geodezyjnego
ZG.432.1105.2017.SC_3214_CL1</app:referencja></app:MapaPodkladowa></app:mapaPod
kladowa><app:zasiegPrzestrzenny><gml:MultiSurface
```



srsName="<http://www.opengis.net/def/crs/EPSG/0/2176>"  
 srsDimension="2"><gml:surfaceMember><gml:Polygon><gml:exterior><gml:LinearRing><gml:posList>5933521.409999875 5525912.50999804 5933516.099999944  
 5525924.919997482 5933528.209999615 5525930.549997167 5933524.600000365  
 5525938.309997316 5933517.6055876855 5526015.704927242 5933449.449606707  
 5526013.834447776 5933338.861566754 5526008.9862439055 5933354.7460516  
 5525932.717042829 5933353.391957628 5525908.484654555 5933356.336390706  
 5525908.3662853865 5933370.400000276 5525776.519997156 5933387.024584128  
 5525780.696855131 5933483.421475956 5525772.411013318 5933472.072112648  
 5525913.315534608 5933507.614592789 5525913.49284175 5933529.446614606  
 5525873.453340153 5933556.911960801 5525875.857713895 5933542.801952777  
 5525899.308664129 5933534.9600001 5525916.059997924 5933521.409999875  
 5525912.50999804</gml:posList></gml:LinearRing></gml:exterior></gml:Polygon></gml:surfaceMember><gml:surfaceMember><gml:Polygon><gml:exterior><gml:LinearRing><gml:posList>5933954.369469142 5526053.284857269 5933916.7099893 5526238.22188734  
 5933910.736045307 5526267.537984807 5933891.562705984 5526261.496225149  
 5933886.630657284 5526256.625827059 5933841.080000153 5526243.739997816  
 5933846.494001282 5526215.873973442 5933913.5700003 5525876.129997827  
 5933925.751450444 5525878.573268619 5933915.748733001 5525928.3467750205  
 5933952.323984144 5525935.4900255585 5933940.784634208 5525989.997178259  
 5933965.25598024 5525994.965354218 5933960.978414403 5526016.442453489  
 5933958.413749075 5526032.866175657 5933954.369469142  
 5526053.284857269</gml:posList></gml:LinearRing></gml:exterior></gml:Polygon></gml:surfaceMember></gml:MultiSurface></app:zasiegPrzestrzenny><app:dokumentPrzystepujacy  
 xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.6419/321402-MPZP/XIV.80.16"/><app:rysunek  
 xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.6419/321402-MPZP/RysunekMPZPOświno/20210429T000000"/></app:AktPlanowaniaPrzestrzennego>  
 </wfs:member><wfs:member><app:DokumentFormalny  
 gml:id="PL.ZIPPZP.6419 321402-MPZP XIV.80.16"><gml:identifier  
 codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.6419/321402-MPZP/XIV.80.16</gml:identifier><app:idIIP><app:Identyfikator><app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.6419/321402-MPZP</app:przestrzenNazw><app:lokalnyId>XIV.80.16</app:lokalnyId><app:Identyfikator></app:idIIP><app:tytul>Uchwała Nr XIV/80/16 Rady Miejskiej w Chociwlu z dnia 7 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany "Planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chociwel dla terenu położonego w okolicy jeziora Woświn w miejscowości Oświno"</app:tytul><app:nazwaSkrocona>Zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chociwel dla terenu położonego w okolicy jeziora Woświn w miejscowości Oświno</app:nazwaSkrocona><app:numerIdentyfikacyjny>XIV/80/16</app:numerIdentyfikacyjny><app:organUstanawiajacy>Rada Miejska w Chociwlu</app:organUstanawiajacy><app:data><gmd:CI\_Date><gmd:date><gco>Date>2016-04-07</gco>Date></gmd:date><gmd:dateType><gmd:CI\_DateTypeCode

codeListValue="creation"  
codeList="http://standards.iso.org/iso/19139/resources/gmxCodelists.xml#CI\_DateType  
Code">utworzenie</gmd:CI\_DateTypeCode></gmd:dateType></gmd:CI\_Date></app:data>  
<app:dataWejsciaWZycie>2016-04-  
07</app:dataWejsciaWZycie><app:lacze>https://bip.chociwel.pl/archiwum/bip.chociwel.pl/p  
liki/chociwel/pliki/uchwaly\_2015/u80.pdf</app:lacze><app:przystapienie  
xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzes  
trznego/PL.ZIPPZP.6419/321402-  
MPZP/MPZP/Oswino"/></app:DokumentFormalny></wfs:member></wfs:member><app:R  
ysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego gml:id="PL.ZIPPZP.6419 321402-  
MPZP RysunekMPZPOswino 20210429T000000"><gml:identifier  
codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">https://www.gov.pl  
/zagospodarowanieprzestrzenne/app/RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.641  
9/321402-  
MPZP/RysunekMPZPOswino/20210429T000000</gml:identifier><app:idIIP><app:Identyfik  
ator><app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.6419/321402-  
MPZP</app:przestrzenNazw><app:lokalnyId>RysunekMPZPOswino</app:lokalnyId><app:  
wersjaId>20210429T000000</app:wersjaId></app:Identyfikator></app:idIIP><app:poczatek  
WersjiObiektu>2021-04-29T00:00:00</app:poczatekWersjiObiektu><app:tytul>miany planu  
ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chociwel dla terenu położonego w  
okolicy jeziora Woświn w miejscowości Oswino Zał.  
1</app:tytul><app:lacze>https://bip.chociwel.pl/bip/ogloszenia/ogloszenia-  
ogolne?task=article.downloadAttachment&id=2096&version=2546</app:lacze><app:ukladO  
dniesieniaPrzestrzennego>http://www.opengis.net/def/crs/EPSG/0/2176</app:ukladOdniesien  
iaPrzestrzennego><app:rozdzielczoscPrzestrzenna>1000</app:rozdzielczoscPrzestrzenna><a  
pp:opis>Zał. nr 1 do uchwały planu</app:opis><app:plan  
xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzes  
trznego/PL.ZIPPZP.6419/321402-  
MPZP/MPZP/Oswino/20210505T000000"/></app:RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego  
></wfs:member></wfs:FeatureCollection>

Przedmiotowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chociwel zainicjowana została Uchwałą Nr XIV/80/16 z dnia 7 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chociwel dla terenu położonego w okolicy jeziora Woświn w miejscowości Oświno”. Celem sporządzenia zmiany planu było wprowadzenie zmian do zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chociwel, które umożliwią polepszenie możliwości zagospodarowania terenu przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska poprzez zmianą zasad podziału nieruchomości, dopuszczenie nowej zabudowy oraz zmiany parametrów zabudowy w tym m.in. dopuszczenie zabudowy rekreacji indywidualnej.

Przedmiotowa zmiana planu zgodna jest z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chociwel, w którym w granicach obszaru objętego planem wskazana została kategoria przeznaczenia terenu: Tereny rozwoju funkcji osiedleńczej, turystyczno-osiedleńczej i rekreacji.

Sposób realizacji wymogów wynikających z Art. 1 ust. 2 i 4 upzp.

1. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zostały zachowane na przedmiotowym obszarze, ponieważ nie wprowadzono zmiany zapisów planu miejscowego w przedmiocie przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska przyrodniczego i po uzgodnieniu z odpowiednimi organami odpowiadającymi za ochronę przyrody i środowiska.

Planowane zagospodarowanie terenu będzie miało znikomy wpływ na istniejący krajobraz bezpośredniego otoczenia, które obecnie jest już przekształcone na tereny zabudowy mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej. Wszelkie uwarunkowania przyrodniczo-krajobrazowe oraz związane z ochroną dziedzictwa kulturowego pozostały bez zmian. Wprowadzone ustalenia dot. kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniają zasady ładu przestrzennego.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe charakteryzują się przeciętnymi warunkami dla współczesnej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-rekreacyjnej. Na obszarze planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty oraz panoramy widokowe, które należałoby chronić. Brak również charakterystycznych historycznych elementów zabudowy lub zagospodarowania terenu, które mogłyby być świadomie powtarzane, jako charakterystyczne elementy krajobrazu kulturowego.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych zostały utrzymane, ponieważ nie wprowadzono żadnych zmian w zapisach planu w tym przedmiocie.

W pobliżu terenu objętego planem występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią tzw. wodą 1%-ową, niemniej projekt zmiany został uzgodniony z odpowiednim organem w tym zakresie.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że nie wystąpią istotne negatywne oddziaływania na różnorodność biologiczną, a realizacja ustaleń planu nie będzie wykraczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny.

Obszar opracowania położony jest częściowo na gruntach rolnych klasy R-IIIa, R-IIIb, RIVa, PsIV oraz Bi. Z uwagi na to, że teren objęty zmianą planu znajduje na gruntach III-ej klasy bonitacyjnej, w ramach odpowiedniej procedury uzyskano odpowiednie zgoda wydana przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi - Decyzja Nr GZ.tr.602.334.2018 z dnia 11. marca 2019 r.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu nie występują tereny, które zostały objęte ochroną w tym zakresie.

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

Ustalenia zmiany planu nie stoją w sprzeczności z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie.

W związku z zakresem obszarowym i jednorodną funkcją przedmiotowego terenu ustalenia planu nie obejmują problematyki bezpieczeństwa ludzi i mienia w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Przedmiotowy teren położony jest na obszarze gminy Chociwel obr. Oświno, który jest już przekształcony antropogenicznie – zabudowa mieszkaniowa i usługowa. Na części terenu nie są i od dłuższego czasu nie były tj. ponad 25 lat, prowadzone działania związane uprawami rolniczymi. Rozszerzenie istniejącej struktury nastąpi w granicach jednostki wiejskiej, co pozwala w optymalny sposób wykorzystać walory ekonomiczne przestrzeni, bez zbędnego rozprzestrzeniania się zabudowy. Istniejąca zabudowa wraz z pełnym uzbrojeniem bezpośrednio sąsiaduje z terenami przeznaczonymi w planie pod zabudowę.

7) Prawo własności

Nieruchomości na obszarze objętym zmianą planu stanowią własność osób prywatnych.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia zmiany planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej, projekt zmiany planu został uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie.

W związku z zakresem obszarowym i jednorodną funkcją przedmiotowego terenu ustalenia zmiany planu nie obejmują problematyki obronności i bezpieczeństwa państwa w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

9) Potrzeby interesu publicznego

Na obszarze zmiany planu nie występowały obszary, które mogły być lub powinny zostać zachowane jako tereny ogólnodostępne. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, zostały określone poprzez ustalenia dla poszczególnych terenów funkcjonalnych.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały zachowane na przedmiotowym obszarze, ponieważ wprowadzono zapisach zmiany planu w tym przedmiocie jako przedłużenie istniejącego uzbrojenia.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych



Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszą zmianą planu, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło poprzez powiadomienie społeczeństwa o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawie z 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu zmiany planu, Burmistrz Chociwła zawiadomił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem realizacji ustaleń planu na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi. Określono też termin dyskusji publicznej, na której pojawiły się zainteresowane osoby. Do wyłożonego projektu planu wraz z prognozą wpłynęła jedna uwaga od osoby prywatnej i dotyczyła możliwości zagospodarowania terenu całej działki nr 61 obr., Oświno pod funkcję zabudowy. Propozycja ta została wcześniej uwzględniona, ale niestety organ odpowiadający za ochronę przyrody nie uzgodnił projektu planu w takim kształcie, dlatego przywrócono rolniczy charakter zagospodarowania części działki nr 61. Na tej podstawie ww. organ uzgodnił projekt planu. Biorąc pod uwagę powyższe złożono uwaga w dniu 08.09.2020 nie może być uwzględniona.

2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

1) uwzględniony został interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania poprzez analizę stanu władania, rozpatrzenie wniosków osób fizycznych oraz organów, które wpłynęły po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia planu;

2) uwzględniono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez analizę uwarunkowań i kierunków rozwoju wyznaczonych w studium gminy oraz sporządzenie następujących opracowań: prognozy skutków finansowych sporządzenia zmiany planu, ekofizjografii oraz prognozy oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

3. Dopuszczając nową zabudowę oraz zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty zmianą planu położony jest w obrębie istniejącej jednostki osadniczej jest to obszar już zainwestowany. Przy obszarze objętym zmianą planu przebiega droga publiczna – droga powiatowa, dzięki której obszar planu jest skomunikowany z centrum gminy Chociwel gdzie znajdują się organa administracji lokalnej oraz usługi publiczne w tym szkoła publiczna, ośrodek zdrowia, poczta apteka itp. oraz pozostałą częścią gminy, w tym z jej centralną częścią o funkcji usługowej i administracyjnej;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i pensjonatowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszar zmiany planu graniczy z drogą powiatową, na której kursują linie autobusowe;

3) konieczność zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów z uwagi na obszar objęty zmianą planu nie zachodzi, ponieważ obszar zmiany obejmuje tylko zabudowę, który przylega do dróg wewnętrznych na których dopuszcza się ruch ograniczony i jego charakter umożliwia bezkolizyjny ruch pieszy i rowerowy;

4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – obszar objęty planem położony jest w granicach istniejącej jednostki osadniczej; ustalone w planie przeznaczenie terenu jest kontynuacją istniejącego zagospodarowania w centralnej części obszaru objętego planem.

#### 4. Zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upzp

Gmina Chociwel nie posiada analizy dotyczącej oceny aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32, nie mniej przedmiot zmiany planu miejscowego wprowadza dodatkowe obszary pod zabudowę, co jest zgodne z ustaleniami aktualnego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chociwel.

#### 5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Planowana inwestycja, polegająca na przeznaczeniu terenów na cele rozwoju mieszkalnictwa i rekreacji indywidualnej wraz infrastrukturą techniczną, będzie mieć wpływ na finanse Gminy. Zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) ważnym czynnikiem decydującym o przyjęciu rozwiązań projektu zmiany planu, związanym z walorami ekonomicznymi przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta jest jednym z etapów sporządzania zmiany planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy w zakresie wydatków i dochodów. Rozwiązania planistyczne przedstawia się w prognozie w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Realizacja ustaleń zmiany planu nie niesie za sobą konieczność finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Realizacja ustaleń zmiany planu może przynieść wieloletni dochód w postaci podatku od budynków realizowanych w ramach planowanej inwestycji.

BURMISTRZ CHOCIWIA  
  
Stanisław Szymczak