

-Projekt-

**UCHWAŁA NR ...
RADY MIEJSKIEJ W MASZEWIE
z dnia**

w sprawie uchwalenia planu ogólnego gminy Maszewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z uchwałą Nr III/19/2024 Rady Miejskiej w Maszewie z dnia 19 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Maszewo, Rada Miejska w Maszewie uchwala co następuje:

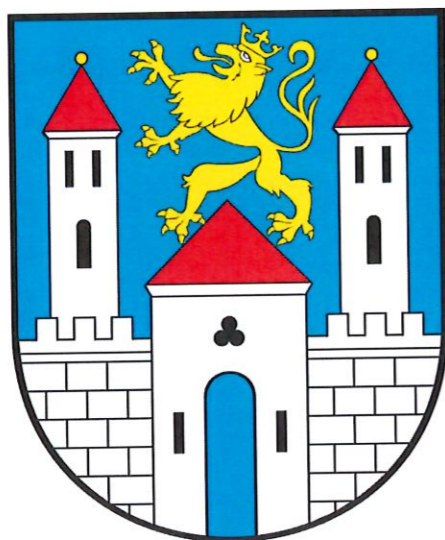
§ 1. 1. Uchwala się plan ogólny gminy Maszewo, obejmujący obszar gminy Maszewo w jej granicach administracyjnych.

2. Dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML stanowią załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Maszewa.

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

GMINA MASZEWO



PLAN OGÓLNY GMINY MASZEWO

UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr / / 2026 Rady Miejskiej w Maszewie
z dnia 29 maja 2026 r.

CZĘŚĆ TEKSTOWA

MASZEWO, MAJ 2026 R.

Wykonawca:

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

Autorzy opracowania:

mgr inż. arch. Agata Wierzchowska-Kustoszczyk – główny projektant

inż. Gabriela Czaińska

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 ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ [art. 13b pkt 3 lit.j]	27
OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁĄDY 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 PRZEKSZTAŁCENIA, 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.c].....	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 WIELORODZINNA - SW	52
STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNA – 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 CMENTARZY – 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 jakiegokolwiek 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 (w obrębie wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy), 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, Chociwel, Stara Dąbrowa oraz Stargard.

Siedzibą gminy [Urząd Miejski] jest miasto Maszewo.

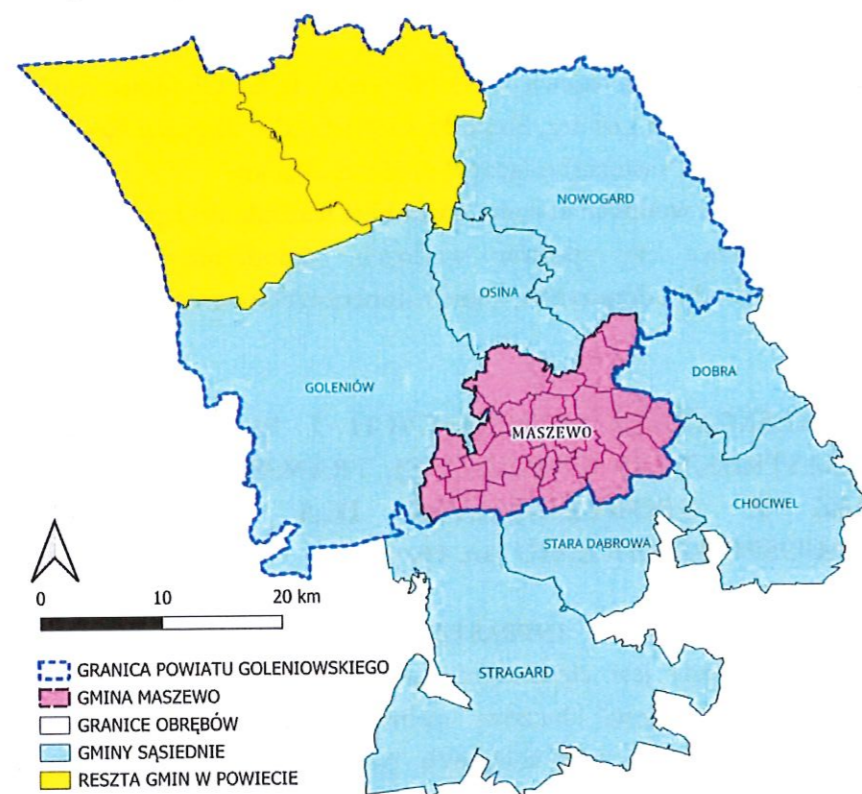
Na terenie gminy znajduje się 24 sołectw: Bagna, Bielice, Budziszowce, Darż, Dąbrowica, Dębice, Dobrosławiec, Godowo, Jarosławki, Jenikowo, Korytowo, Maciejewo, Maszewko, Mieszkowo, Mokre, Nastazin, Pogrzymie, Przemocze, Radzanek, Rożnowo Nowogardzkie, Sokolniki, Tarnowo, Wisławie i Zagórcze.

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 Budziszowskie 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: Budzieszowskie, Długie, Lechickie, Maszewskie oraz Węgorzyce.

Przez teren gminy przepływa dziewięć rzek (Wiselka, Małka, Giełdnica (Biały Potok), Sokola, Kania, Sąpólna, 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.

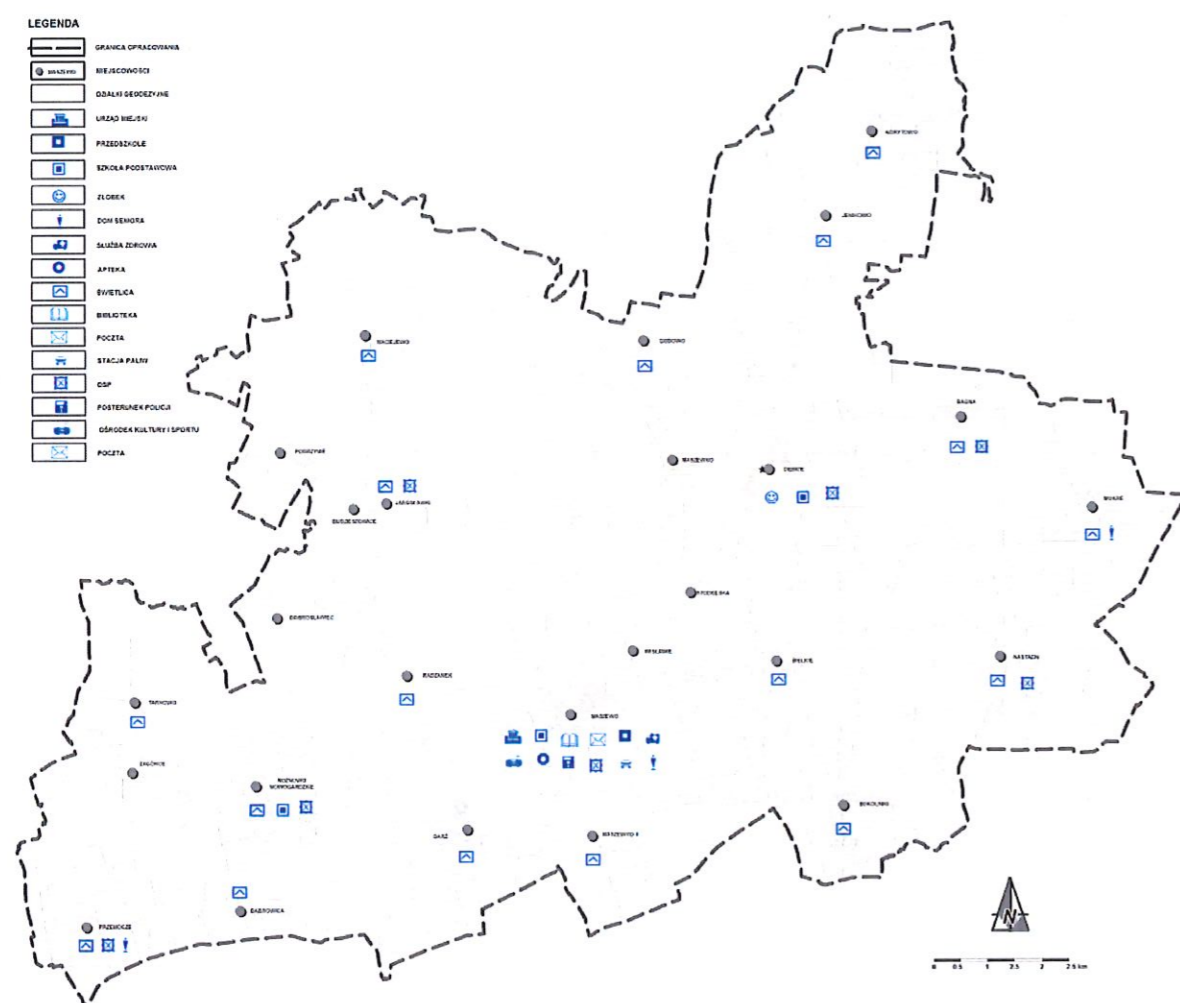
Na terenie gminy Maszewo znajduje się:

- 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 Przemoczcu
- 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
- Zakład Komunalny w Maszewie
- Posterunek Policji w Maszewie
- Urząd Pocztowy w Maszewie
- dwa oddziały banków: PKO BP i Bank Spółdzielczy
- stacja paliw i myjnia w Maszewie
- Ochotnicze Straże Pożarne w: Dębicach, Maszewie, Przemoczcu, Bagnach, Jarosławkach, Rożnowie Nowogardzkim i Nastazinie

Ryc.2 Elementy infrastruktury społecznej gminy Maszewo [Źródło: opracowanie własne]



Pomoc w zakresie problemów społecznych zapewnia Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Maszewie.

Na terenie gminy Maszewo funkcjonuje pięć cmentarzy w: Maszewie [4SC], Godowie [2SC], Jenikowie [1SC], Przemoczcu [6SC] oraz w miejscowości Mokre [3SC], dla których obowiązują strefy sanitarne zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie. Zamknięty cmentarz w

Dobrosławiu objęty został strefą zieleni i rekreacji 98SN [zgodnie ze wskazaniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie].

W planie ogólnym gminy uwzględniono lokalizację obiektów infrastruktury społecznej, takich jak: szkoła, obiekty sportowe, a także przestrzenie zielone, zgodnie z art.13b pkt4 upiszp. W ich bezpośrednim otoczeniu przypisano strefy planistyczne wspierające rozwój funkcji publicznych i integracyjnych, w szczególności strefę usługową (SU), strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), strefę wielofunkcyjną z zabudową jednorodziną (SJ), strefę wielofunkcyjną z zabudową wielorodzinną (SW) oraz strefę zieleni i rekreacji (SN).

Dzięki takim działaniom możliwe jest tworzenie spójnej, zrównoważonej przestrzeni, która wspiera rozwój społeczny i podnosi jakość życia mieszkańców.

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- Strzmiel] – klasa G

drogi powiatowe:

- 4111Z Goleniów–Tarnówko-Przemocze
- 4112Z Skrzyżowanie z DP 4113Z -Kliniska–Stawno- Tarnowo
- 4116Z Danowo-Dobrosławiec
- 4127Z Kartlewo-Rokita stanowi drogę gminną w Przemocz
- 4142Z Redło-Jenikowo
- 4143Z Mosty-Danowo-Tarnowo-Rożnowo Nowogardzkie- Dąbrowica-gr Powiatu (Kłębino-Stargard)
- 4144Z Budziszowce-Radzaneł
- 4145Z Pogrzynie-Maciejewo
- 4146Z Burowo-Jarosławki
- 4147Z Godowo-Maszewko-Dębice
- 4148Z Maszewko-Wisławie
- 4149Z Maszewo–Sokolniki–Chociwel
- 4150Z Dębice–Bagna–Mokre–Nastazin
- 4151Z Stodólska-Bielice-Sokolniki
- 4152Z Sokolniki-gr Powiaty (Chlebówko-Kicko)
- 4153Z Dębice–Leszczyna
- 4158Z Osina-Przypólsko-Mosty
- 4161Z Kikorze-Osina-Węgorzyce-Redło
- 4162Z Nowogard–Redło–Maszewo
- 4181Z Sapolnica-Ostrzyca-gr Powiatu (część drogi)
- 4196Z Maszewo-Tolcz

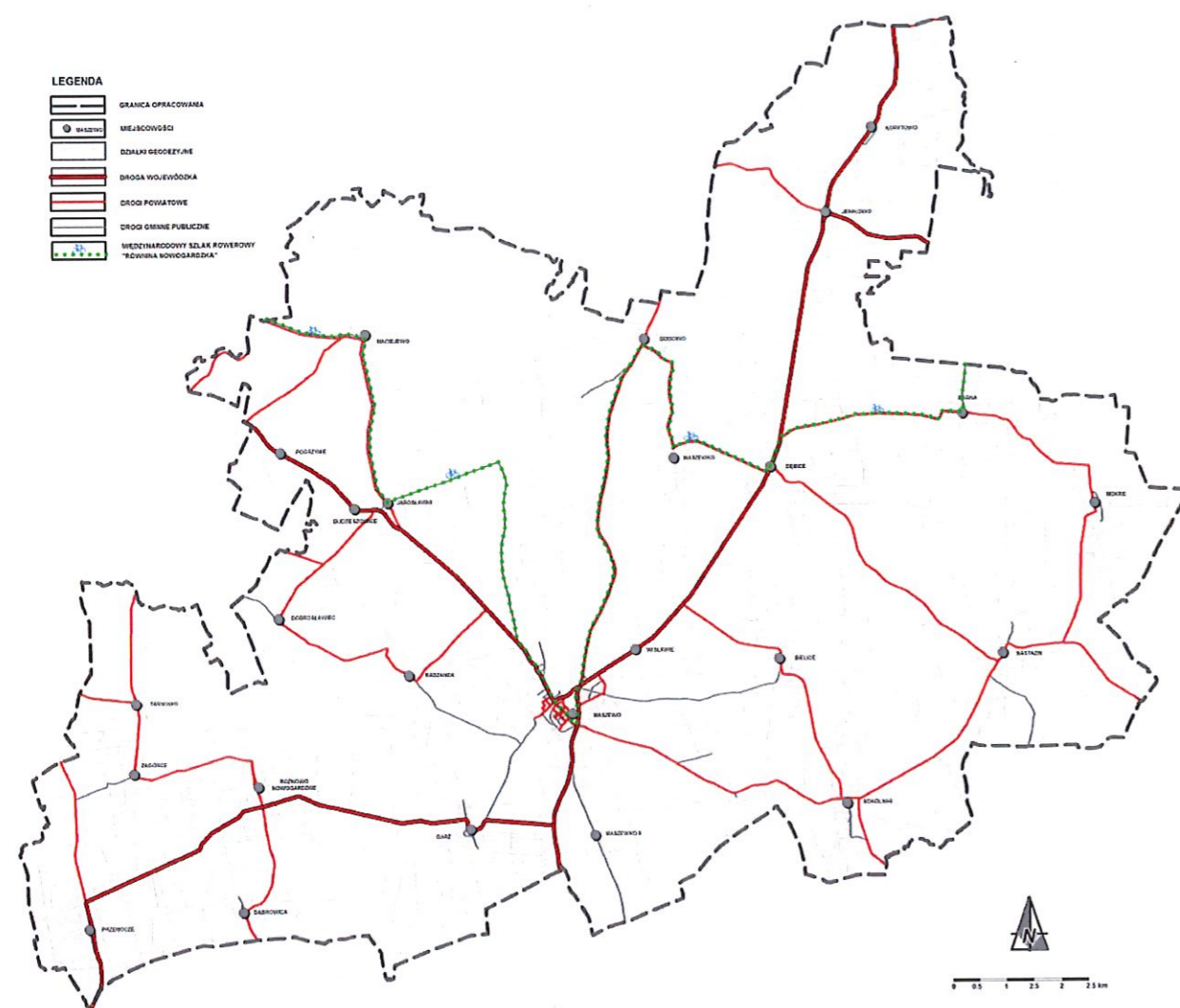
oraz drogi gminne [drogi publiczne i drogi wewnętrzne].

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.

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



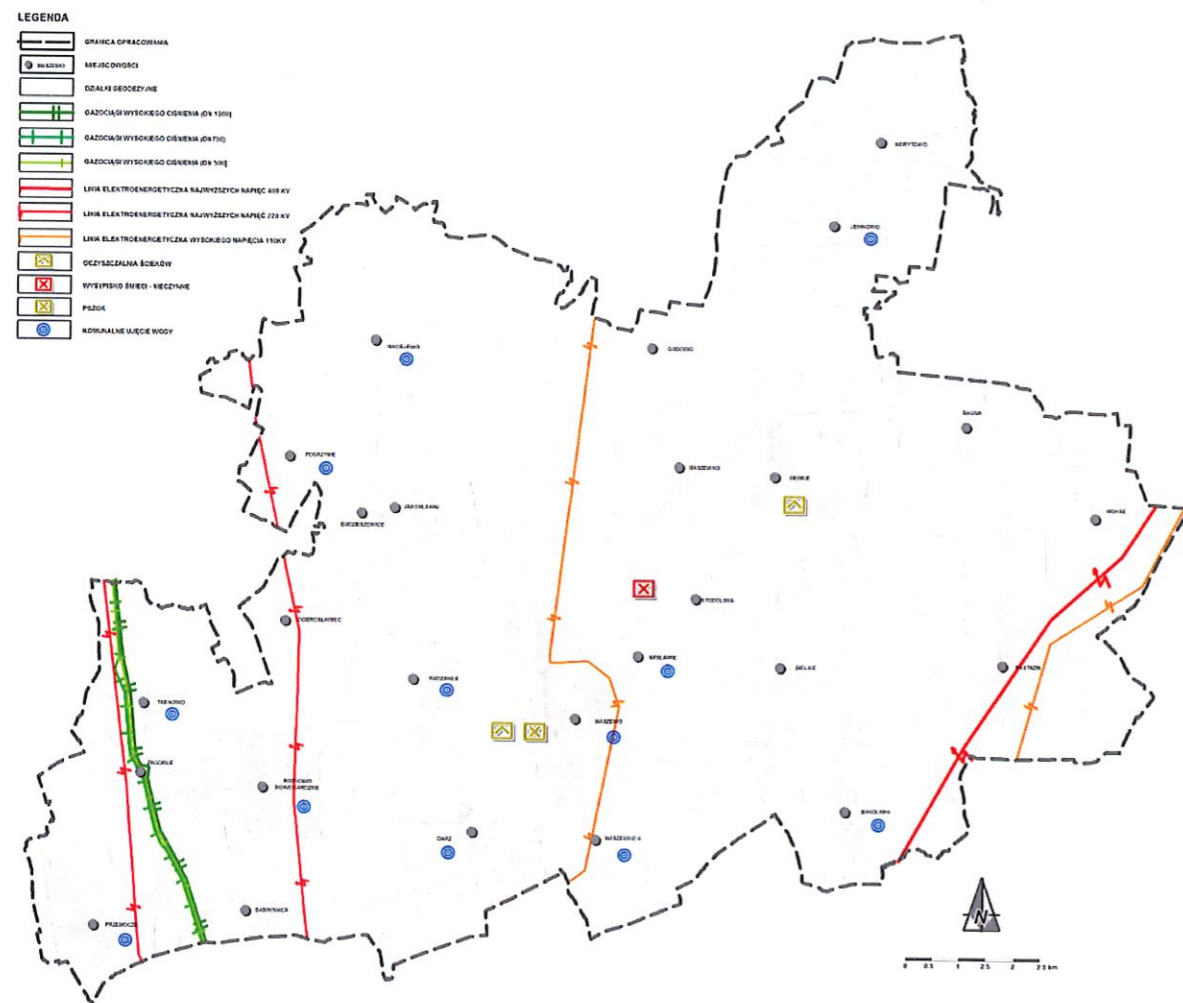
Przez teren gminy Maszewo przebiega Międzygminny Szlak Rowerowy „Równina Nowogardzka”, który liczy 122 km. Szlak rowerowy prowadzi po bardzo zróżnicowanym terenie gmin: Maszewo, Dobra, Nowogard i Osina. Trasa zapewnia różnorodne wrażenia, a miłośnicy turystyki rowerowej na pewno znajdą tu coś ciekawego: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

cennych obiektów przyrodniczych ukrytych w kompleksach leśnych, wiekowych parkach podworskich i wzdłuż dróg.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Na terenie gminy Maszewo, na potrzeby komunalne pracuje obecnie 12 stacji wodociągowych [w Maszewie, Sokolnikach, Jenikowie, Wisławiu, Maciejewie, Pogrzymiu, Radzanku, Rożnowie Nowogardzkim, Tornowie i Przemoczcu. 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, Wałkno, Nastazin, i Mokre]. Pozostałe 10 stacji pozostaje pod zarządem Wojewódzkiego Zakładu Konserwacji Urządzeń Wodnych i Melioracyjnych w Goleniowie.

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



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 zwodociągowane, jednak w miejscach położonych poza zasięgiem sieci wodociągowej, część mieszkańców korzysta z prywatnych studni.

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 Słajsinie [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 1054 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 Pełczyce-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 Przemoczcu – zasilana gazociągiem DN 50 odgałęzienie Przemocze, będącym odejściem od gazociągu DN 500 relacji Barlinek-Goleniów, poprzez zespół zaporowo-upustowy ZZU 1113c1 Przemocze.

Powyższe gazociągi przebiegają przez strefy otwarte SO i komunikacyjne SK. Dla Stacji redukcyjno-pomiarowej w Przemoczcu ustalona została strefa infrastrukturalna 13SI. Wszelkie ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w strefach kontrolowanych należy uwzględnić przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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]

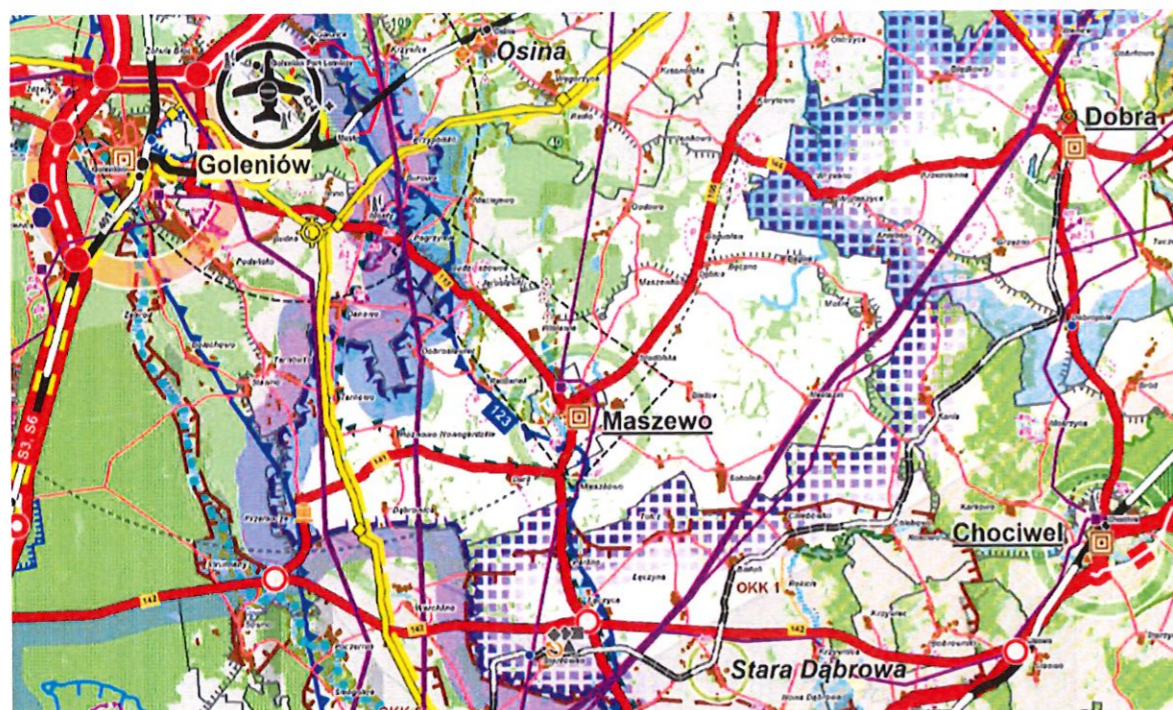
Obowiązujący Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego [PZPWZ] został przyjęty uchwałą Nr XVII/214/20 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 24 czerwca 2020 r. [Dz. Urz. Woj. Zach. z 27.07.2020 r. poz. 3564]. W planie określono wizję zagospodarowania przestrzennego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

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

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



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

- rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 106 [w obrębie miejscowości Jenikowol]
- 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.

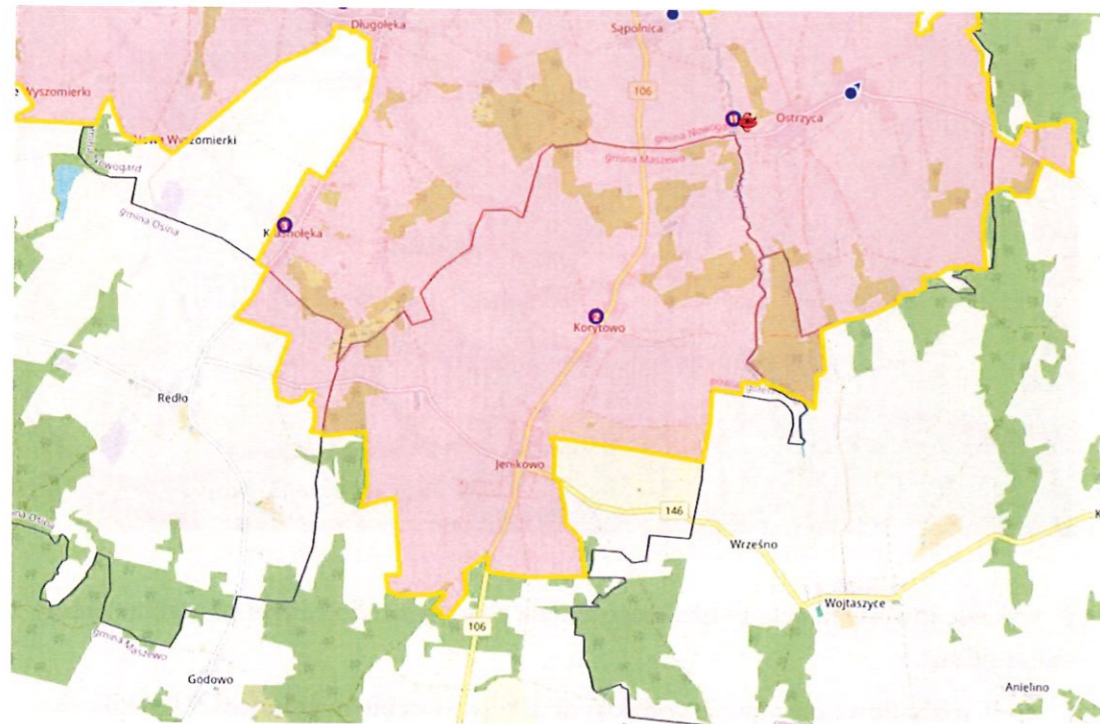
Przy ustalaniu stref planistycznych wzięto pod uwagę walory środowiskowe gminy oraz występujące na jej terenie obiekty i obszary objęte ochroną prawną. Występujące na obszarze gminy złoża kopalin, zostały objęte strefami planistycznymi, które zapewnią ich ochronę.

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.

W odniesieniu do krajobrazów priorytetowych, o których mowa w art. 13b pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego sporządził Audyt krajobrazowy województwa zachodniopomorskiego, który przyjęty został uchwałą nr XIII/187/25 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 19 grudnia 2025 roku w sprawie Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego.

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



Zgodnie audytem krajobrazowym 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]

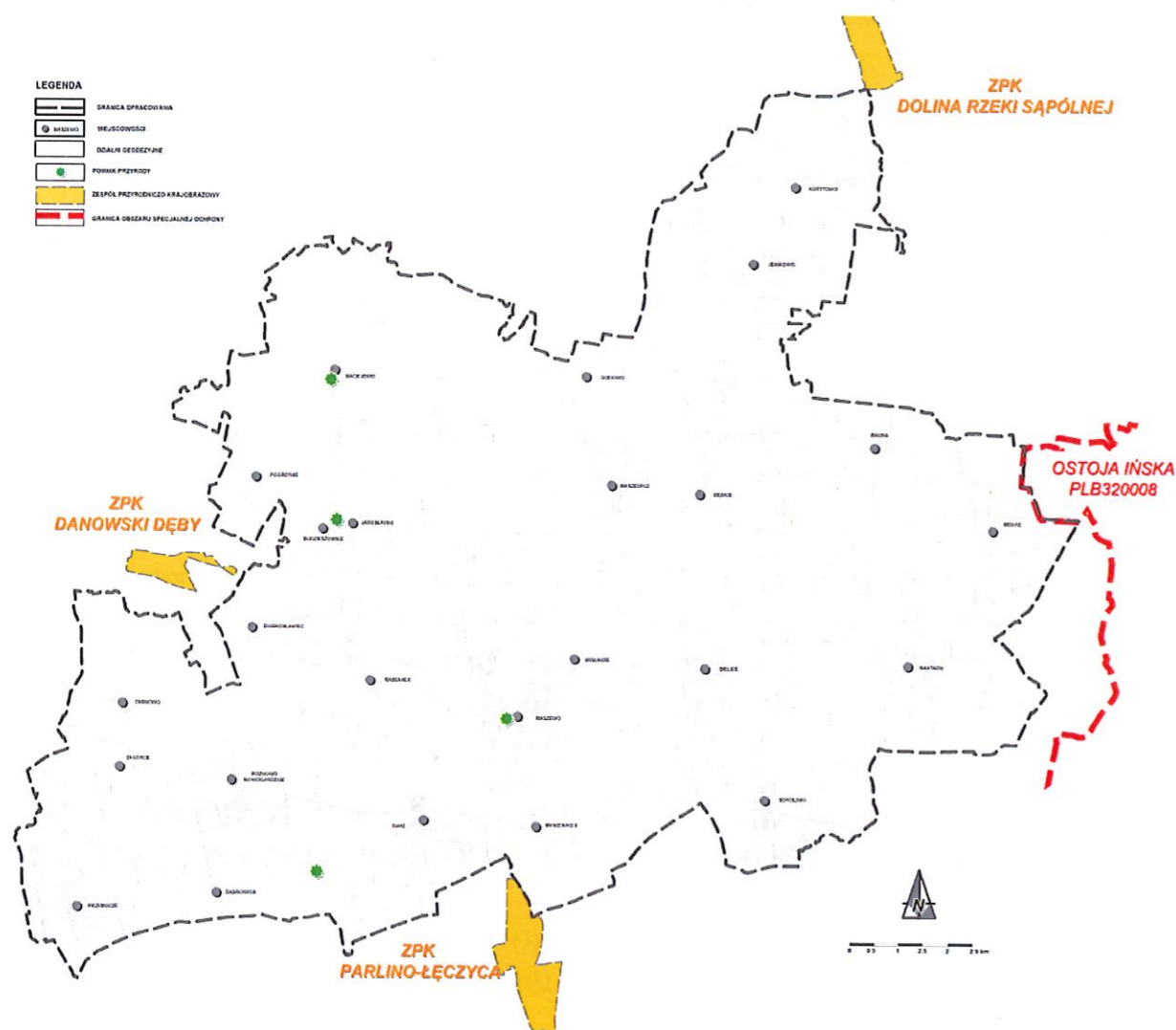
Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, formami ochrony przyrody są: parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe,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

Na terenie Gminy Maszewo nie ustanowiono obszarów wchodzących w skład krajowych oraz

europijskich systemów obszarów chronionych, przez które realizowane są związki przyrodnicze w szerszym ujęciu. Obszar gminy znajduje się poza obszarami Natura 2000. Jednakże 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.

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



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, porzeczek czarna, kalina koralowa, kocanki piaskowe.

Do najcenniejszych zwierząt objętych ochroną występujących w gminie należy zaliczyć obecność: ropuchy zielonej, rzekotki, bąka, perkoza rdzawoszyjnego, gagoła, 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.

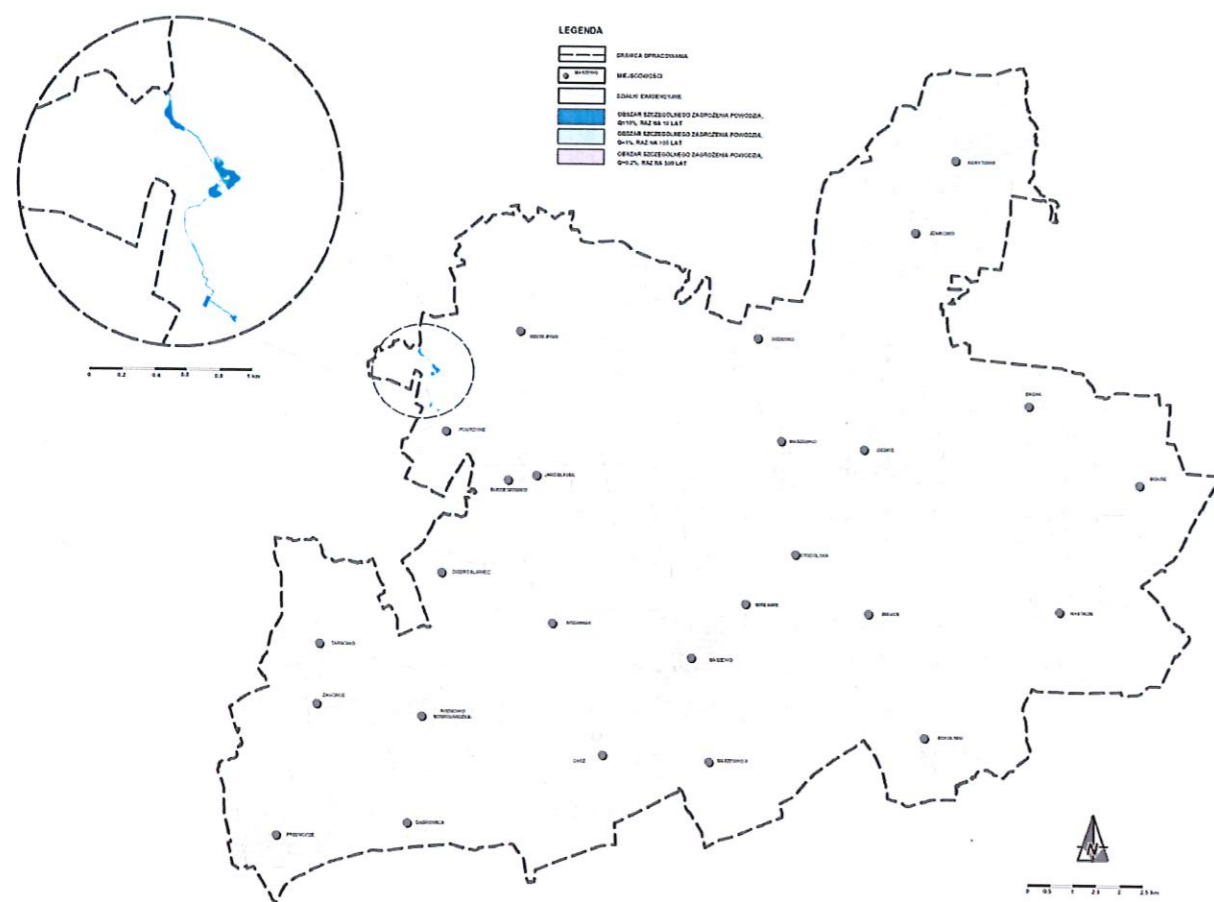
Obszary szczególnego zagrożenia powodzią dzielimy na:

- 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.

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



W planie ogólnym gminy Maszewo obszary te znajdują się w strefach: 32SO, 34SO, 22SK oraz 80SR i położone są w północno-zachodniej części gminy [wzdłuż rzeki rzeki Gowienica].

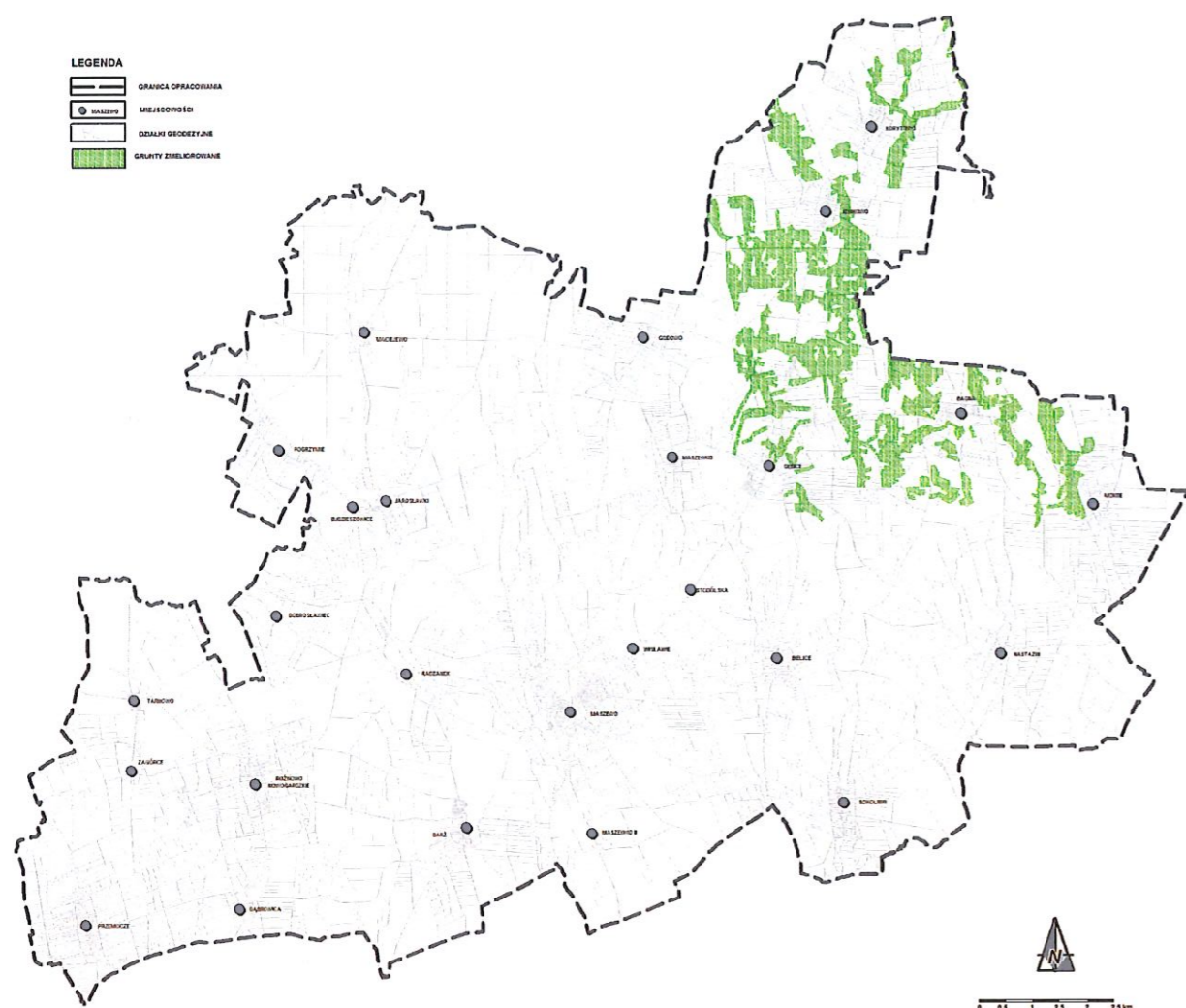
Teren gminy Maszewo zlokalizowany jest poza obszarem właściwości terytorialnej administracji morskiej Rzeczypospolitej Polskiej, tj. poza granicami pasa technicznego i ochronnego brzegu wód morskich, jak również poza granicami morskich portów i przystani, w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o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

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

Zgodnie z art. 195 Ustaw, 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.

Ryc.9 Grunty zmeliorowane i zdrenowane

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



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.

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 Przeciwosuwiskowej 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.

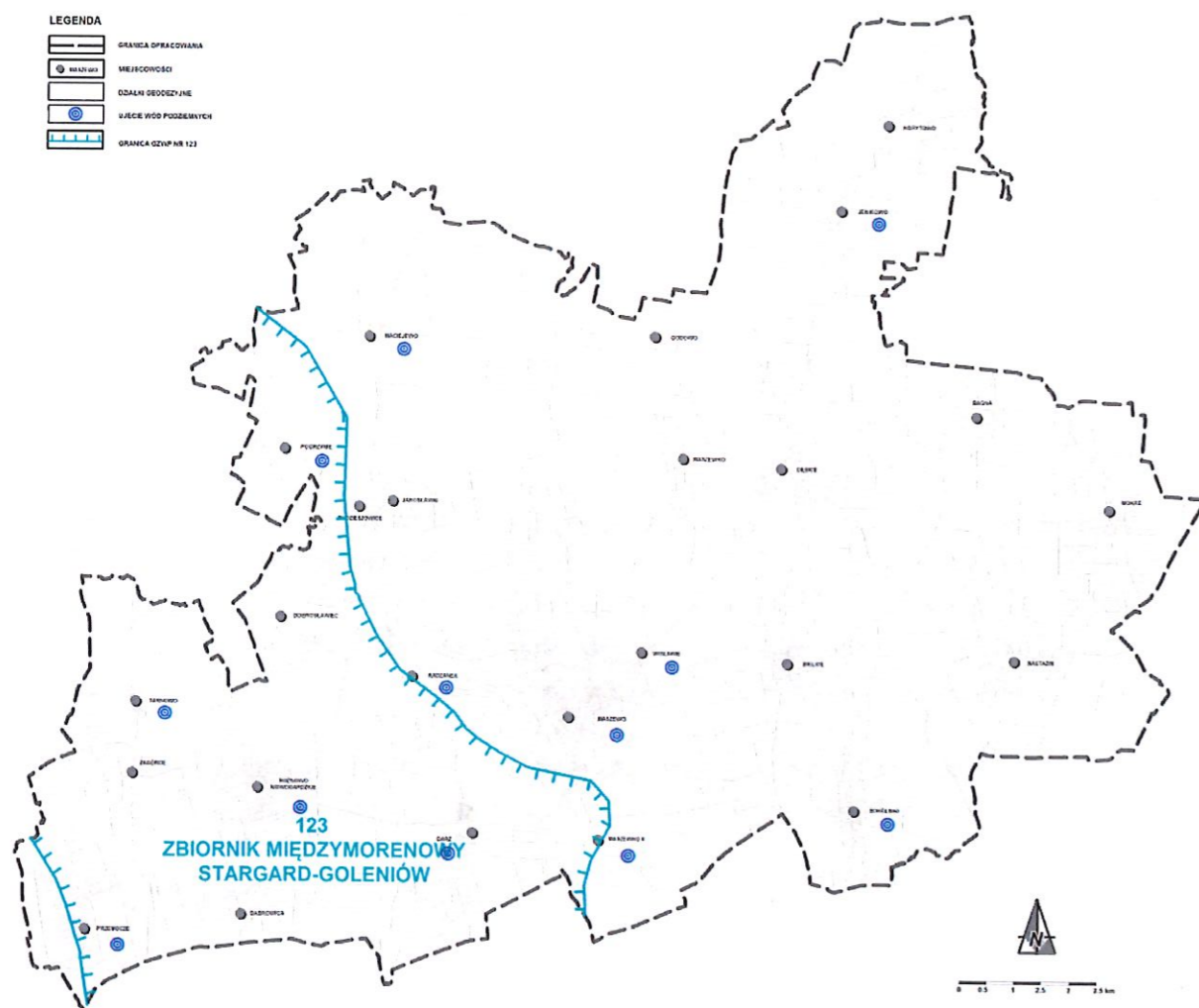
Na terenie gminy Maszewo znajduje się 12 głównych ujęć wody. Ujęcia te posiadają ustanowione strefy ochronne.

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

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.

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



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 Łęczycza. 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”.

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.

Do końca 2015 r. firma, która dysponowała prawem do powyższych terenów, prowadziła działalność związaną z eksploatacją złóż kopalin. W chwili obecnej złoża jest nieeksploatowane.

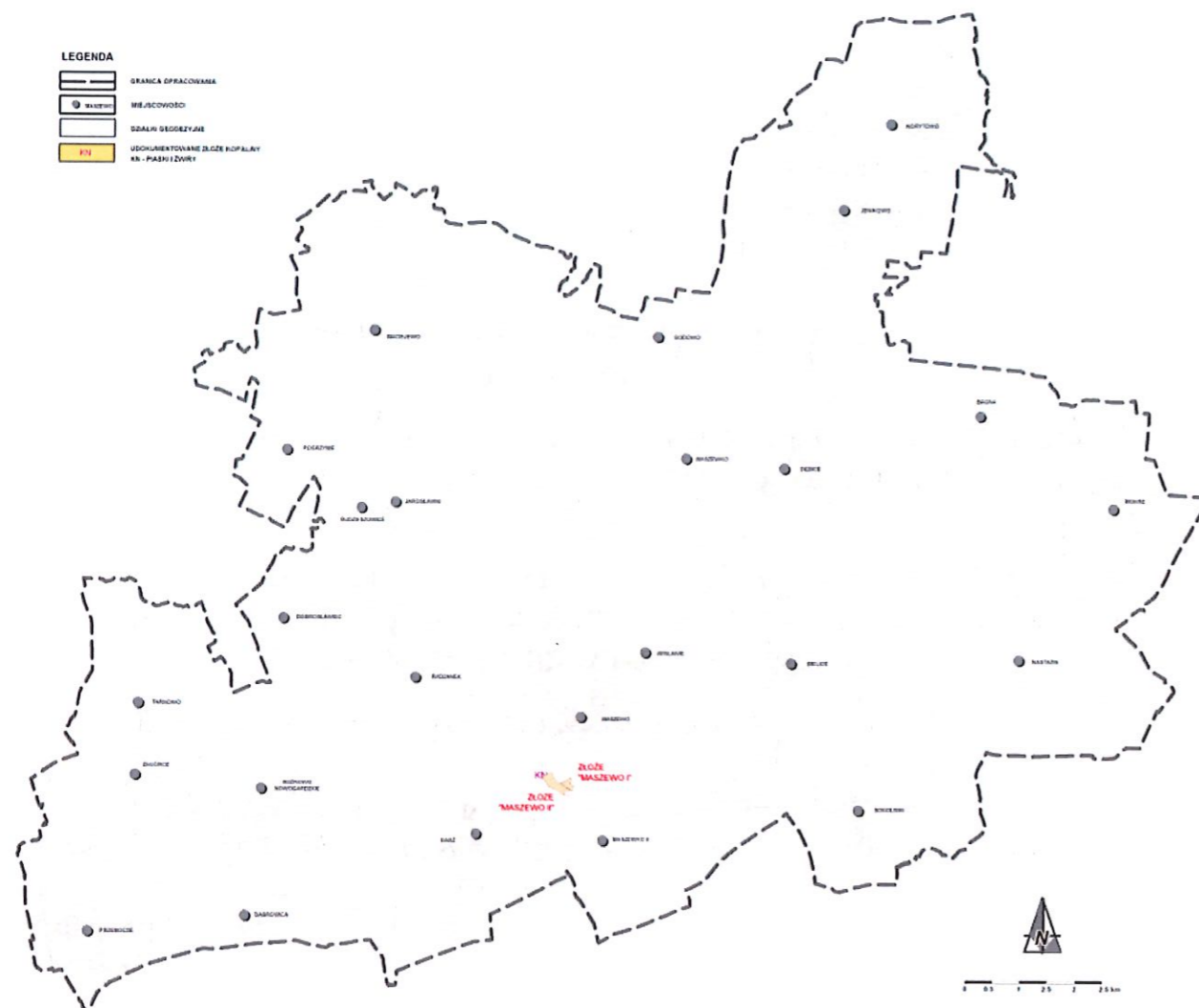
Tabela 1. Udokumentowane złoża surowców na terenie gminy Maszewo

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>

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

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



Obowiązek ujawnienia złóż kopalni w dokumentach planistycznych nie oznacza tworzenia planu ogólnego w sposób umożliwiający natychmiastową eksploatację złożeń, zaś rozstrzygnięcie o przeznaczeniu nieruchomości na cele związane z wydobywaniem kopaliny pozostawione jest uznaniu rady gminy. Jednak gmina ma obowiązek takiego ukształtowania planu, aby zapewnić ewentualną możliwość jego eksploatacji w przyszłości.

Rada Miejska w Maszewie, Uchwałą Nr XV/100/2025 z dnia 26 czerwca 2025 r. wyraziła swoje stanowisko w sprawie braku kontynuacji eksploatacji tych złóż i przeznaczeniu między innymi działki nr 1080/2, położonej w obr. Maszewo 3 dla rozwoju społecznego budownictwa czynszowego [budownictwa wielorodzinnego], którego w mieście jest niedostatek. Jednakże dla takiego zagospodarowania nie uzyskały aprobaty organów administracji geologicznej, które wskazują, że złoża kopalni, będąc szczególnym składnikiem

środowiska, podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym ich wykorzystaniu, zaś w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego wymagają uwzględnienia ich występowania oraz zabezpieczenia możliwości eksploatacji złóż kopalin w przyszłości.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz fakt, iż teren w/w złóż to obecnie niezagospodarowany teren, wykorzystywany do spacerów i uprawiania różnego typu aktywności sportowych, plan ogólny wyznacza strefę planistyczną zieleni i rekreacji 35SN z profilem dodatkowym teren zieleni naturalnej.

Na terenie gminy Maszewo nie występują udokumentowane kompleksy składowania dwutlenku węgla oraz podziemne bezziornikowe 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]

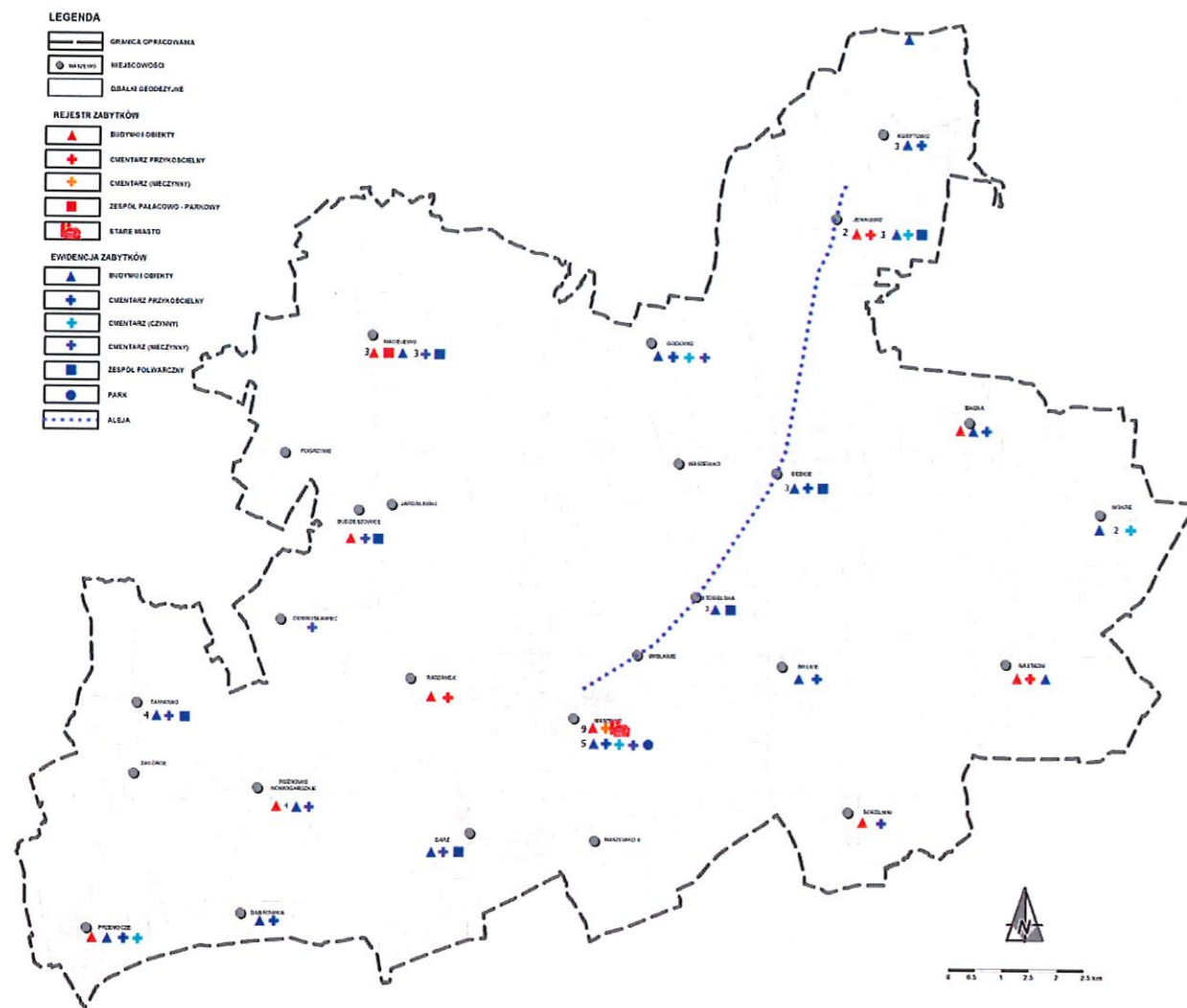
Maszewo jest miastem wpisanym do rejestru zabytków i chlubi się blisko 747-letnią historią. Prawa miejskie otrzymało w dniu 27 kwietnia 1278 r. z rąk biskupa kamieńskiego Hermana von Gleichen. Maszewo jest jednym z nielicznych miast, które zachowało w całości swój historyczny układ urbanistyczny oraz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

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



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
Budziszowce	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)	poł. 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	poł. 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 poł. XIX w.	1221	1993-11-30	PSOZ/Sz- n/III/5340/224/93	1244
Maszewo	kamienica, pl. Wolności 1	1 poł. 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 poł. 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 poł. XIX w.	1721	2018-02-07	DZ.5130.01.2018.AR	
Nastazin	cmentarz przykościelny	2 poł. XVIw.	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	poł. 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.	
Bęczno	Bęczno nr 3, dz. nr 319, 320	chałupa	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 pol. 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	pol. XIX – l. 20. XX w.	
Dąbrowica	Dz. nr 88	cmentarz przykościelny	XVII w.	
Dąbrowica	Dz. nr 88	dzwonnica	2 pol. 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. pol. 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.	

Miejscowość	Adres	Obiekt	Datowanie	Uwagi BDZ – 2022 r.
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) w zesp. folwarcznym	pocz. XX w.	
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	l. 20. XX w.	
Jenikowo	Jenikowo nr 13, dz. nr 58/4	stodoła	2 poł. XIX w.	nie istnieje (stan na 01.2023)
Jenikowo	Dz. nr 145/2	stodoła (7) w zesp. folwarcznym	l. 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	stodoła	2 poł. XIX w.	nie istnieje (stan na 01.2023)
Leszczyńska	Dz. nr 34/13 obręb Stodólska	cielętnik (8) w zesp. folwarcznym	l. 10. XX w.	
Leszczyńska	Dz. nr 36 obręb Stodólska	obora (2) w zesp. folwarcznym	l. 20. XX w.	
Leszczyńska	Dz. nr 34/7 obręb Stodólska	obora (6) w zesp. folwarcznym	l. 20. XX w.	
Leszczyńska	Dz. nr 36, 34/15, 34/7 i inne ob. Stodólska	zespół folwarczny	l. 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. –	

Miejscowość	Adres	Obiekt	Datowanie	Uwagi BDZ – 2022 r.
			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., dz. nr 36/5 obr. 1	elewator z magaz. zbożowym (1) w zespole bazy transportowej	l. 20. – 30. XX w.	
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	poł. 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	poł. 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	szkola parafialna	1859 - 1863	
Mokre	Mokre nr 19, dz. nr 68	chałupa z częścią inventarską	poł. XIX w.	nie istnieje (stan na 01.2023)
Mokre	Dz. nr 259	cmentarz (I)	ok. poł. XIX w.	
Mokre	Dz. nr 90	cmentarz przykościelny (II)	2 poł. 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	poł. 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	poł. XIX w.	nie istnieje (stan na 01.2023)
Nastazin	Nastazin nr 4, dz. nr 23	chałupa	2 poł. XIX w.	
Nastazin	Nastazin nr 16, dz. nr 66/1	chałupa z częścią gospodarczą	poł. 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	poł. XIX w.	nie istnieje (stan na 01.2023)

Miejscowość	Adres	Obiekt	Datowanie	Uwagi BDZ – 2022 r.
Przemocze	Przemocze nr 40, dz. nr 265	chalupa	k. XIX w.	
Przemocze	Przemocze nr 76, dz. nr 317	chalupa	k. XIX w.	przebudowana
Przemocze	Przemocze nr 59, dz. nr 290/2	chalupa	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, dz. nr 265	stodoła	k. XIX w.	
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	chalupa	pocz. XIX w.	nie istnieje (stan na 01.2023)
Rożnowo Nowogardzkie	Dz. nr 182	cmentarz przykościelny	2 pol. 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 pol. XIX w.	
Sokolniki	Sokolniki nr 5	chalupa	pol. XIX w.	nie istnieje (stan na 01.2023)
Sokolniki	Dz. nr 171/1	cmentarz przykościelny	2 pol. XVI w.	
Tarnowo	Dz. nr 4/2	cmentarz przykościelny	2 pol. 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.

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 ustalone 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.

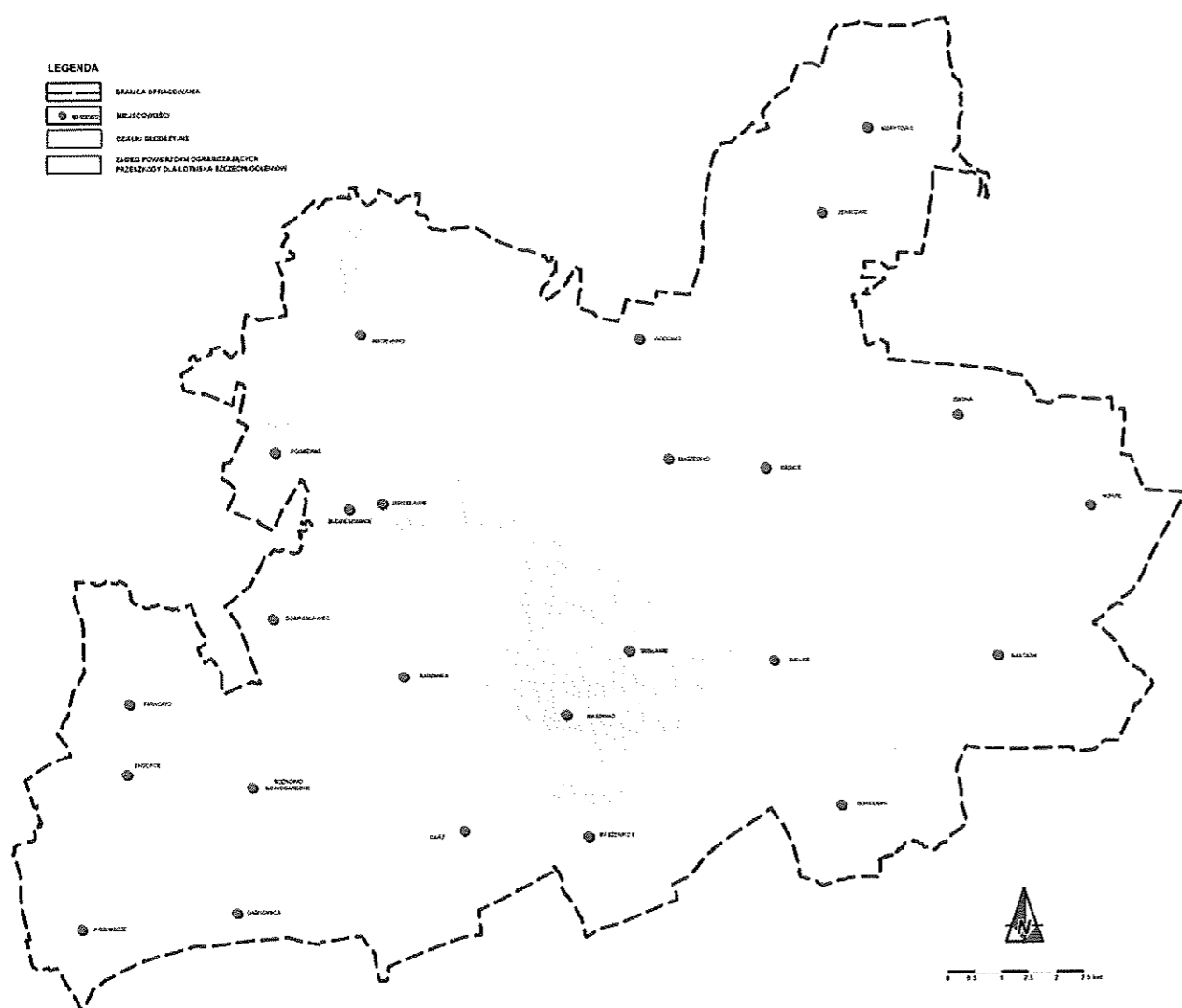
OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA [art. 13b pkt 3 lit.m]

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 części graficznej Uzasadnienia 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 PRZEKSZTAŁCENÍ, 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.

Jednakże inicjatywa ta nie otrzymała aprobaty organów administracji geologicznej i w planie ogólnym wyznaczono na tym terenie strefę zieleni i rekreacji 35SN z profilem dodatkowym: teren zieleni naturalnej.

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-funkcyjnym 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]

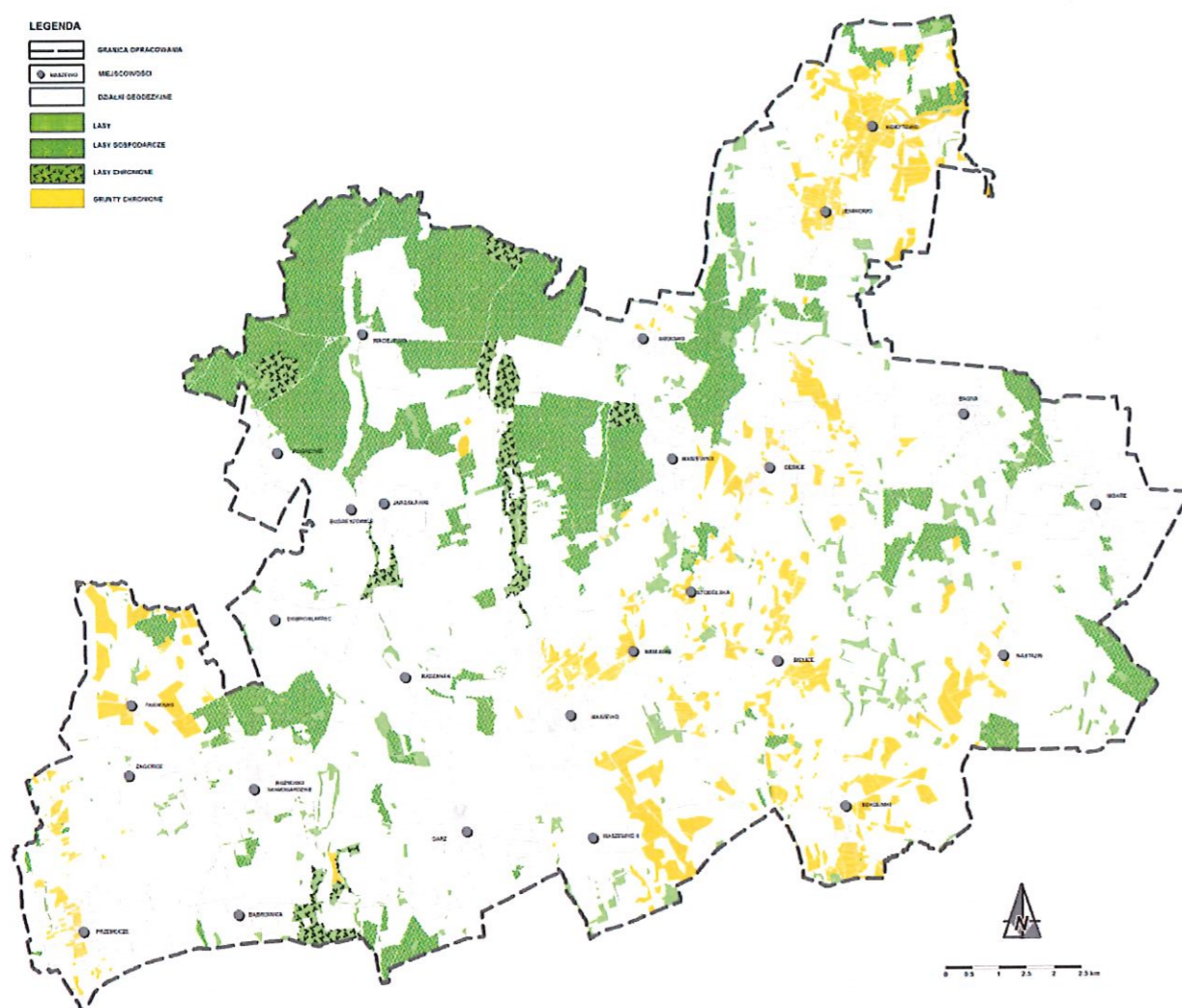
Z ogólnej powierzchni gminy Maszewo grunty orne obejmują 12 127,59 ha (57,7% powierzchni gminy), natomiast gleby klas chronionych II [o powierzchni około 2ha] i III [o powierzchni około 1107 ha] stanowią około 5,3% powierzchni wszystkich gruntów ornych. Największe ich kompleksy znajdują się w północnej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

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



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.

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 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 tej 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 r. 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. „Najnowsze dane” udostępnione przez GUS są dane obejmujące rok 2024, a „stan prognozowany” sięga roku 2044.

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 wyrysów (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:

$$ZAP = M_{20} - [PUM_0 / P_{20}]$$

Gdzie:

ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną [dane z 2044 r.] powiększona o 5%,

PUM₀ - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi [z 2024 r.]

P₂₀ - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca [z 2044 r.].

1) Obliczenie **M₂₀**:

Zgodnie z danymi GUS na dzień 30 czerwca 2025 r. liczba ludności gminy Maszewo wynosi 8504 osoby.

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 2025 r. do 2044 r.)

rok	2025	2026	2027	2028	2029
liczba ludności	8509	8487	8478	8484	8462
rok	2030	2031	2032	2033	2034
liczba ludności	8450	8434	8408	8483	8350
rok	2035	2036	2037	2038	2039
liczba ludności	8311	8281	8242	8205	8163
rok	2040	2041	2042	2043	2044
liczba ludności	8136	8087	8032	7983	7921

Analizując powyższe dane stwierdza się, że zgodnie z „Prognozą” za 20 lat liczba mieszkańców gminy Maszewa zmniejszy się o 6,86%.

Przyjmując dane na rok 2044, 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:

$$M_{20} = 7\,921 \text{ osób} + 5\% = 8\,317 \text{ osoby}$$

2) Ustalenie **PUM₀**:

zgodnie z danymi z BDL GUS (na rok 2024) dla Gminy Maszewo - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi wynosi **242 767 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 2024) wynosi **28,5 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 2014)

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 2004)

Stąd:

$$P_{20} = [3 \times 28,5] - [2 \times 22,6] = 85,5 - 45,2 = 40,3 \text{ m}^2/\text{osobę}$$

lub

$$P_{20} = [2 \times 28,5] - 20,6 = 55,6 - 20,6 = 35,0 \text{ m}^2/\text{osobę}$$

4) Ustalenie **ZAP**:

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

$$ZAP = 8\,317 \text{ osób} - [242\,767 \text{ m}^2 / 40,3 \text{ m}^2/\text{osobę}] = 2\,293 \text{ osoby}$$

ZAP = 2 293 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 luk 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%	1 605
100%	2 293
130%	2 981

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:

720,3973 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 **316,0011 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 **404,3962 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:

Pp – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

Pb – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,

Pu – 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:

$$P_p = 25 \% * (720,3973 - 316,0011) = **101,0990 ha**$$

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

$$O_UZ = P_u + P_p$$

$$O_UZ = 316,0011 + 101,0990 = **417,1001 ha**$$

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.

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 414,9462 ha

417,1001 ha > 416,9588 ha

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

Tabela 6. Wielkość obszarów uzupełnienia zabudowy powstałych w wyniku czynności o których mowa w § 1 ust. 1 Rozporządzenia OUZ w rozbiutu na obręby geodezyjne

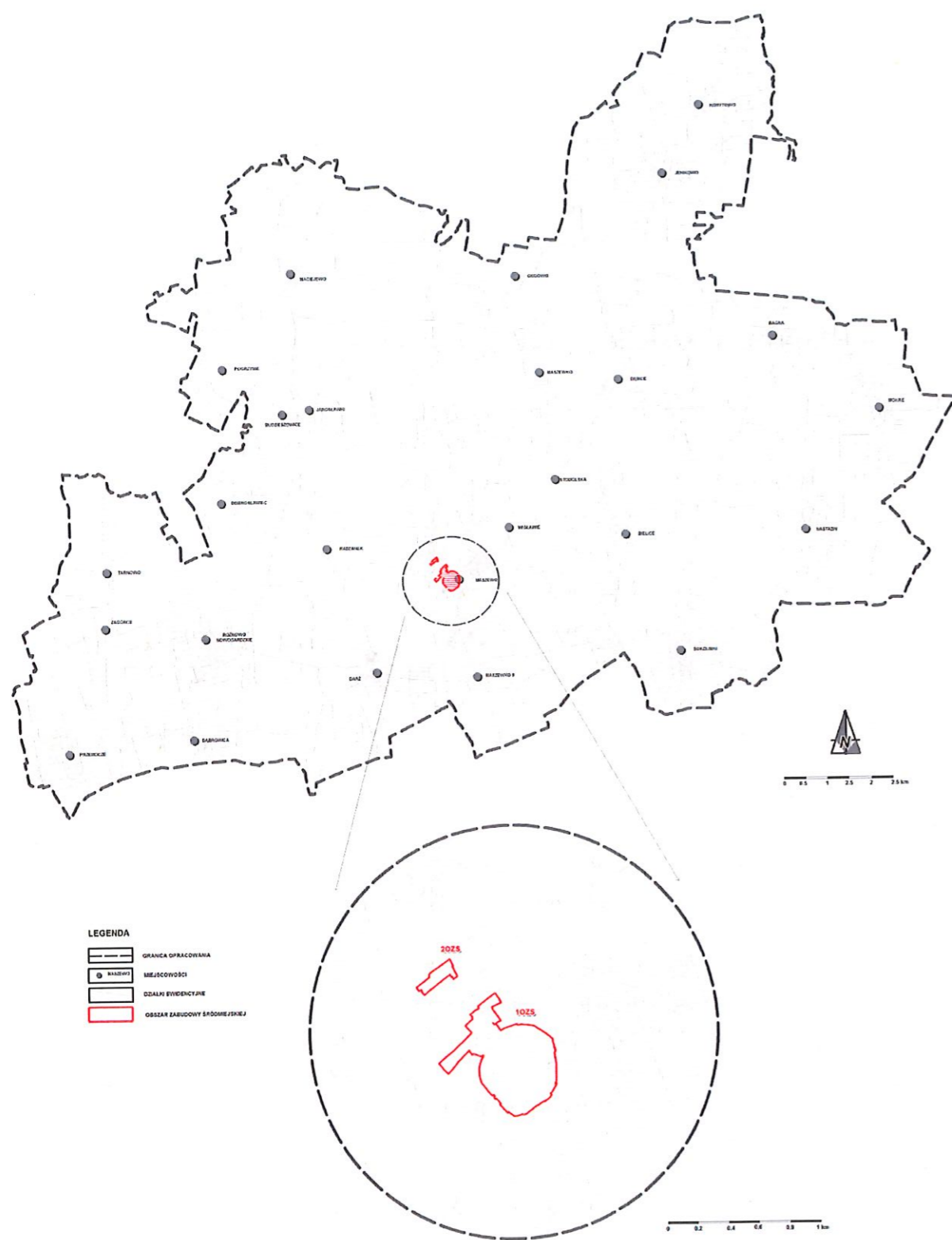
[źródło: opracowanie własne]

obręb geodezyjny	nr OUZ	§ 1 ust. 1 pkt 1 - 3 [ha]	§ 1 ust. 1 pkt 4 [ha]	§ 1 ust. 1 pkt 5 [ha]	§ 1 ust. 5 [ha]	suma poz. 4 i 6 [ha]	Faktyczne wyznaczenie OUZ [ha]
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
Bagna	35-40	21,1663	8,9409	12,2254	3,0563	11,9972	11,9890
Bielice	69-74	18,0451	6,9299	11,1152	2,7788	9,7087	9,7023
Budziszowce	134-140	19,7778	7,0557	12,7221	3,1805	10,2362	10,2328
Darż	75-82	24,2821	11,5019	12,7802	3,1950	14,6969	14,6952
Dąbrowica	93-98	10,2973	3,4587	6,8386	1,7096	5,1683	5,1685
Dębice	11-26	45,4365	18,2114	27,2251	6,8063	25,0177	25,6515
Dobrosławiec	113-121	14,3096	3,1139	11,1957	2,7989	5,9128	5,9108
Godowo	30-33	19,0437	6,6649	12,3788	3,0947	9,7596	8,8956
Jarosławki	141-147	12,2023	5,7476	6,4547	1,6137	7,3613	7,5144
Jenikowo i cz. Dębic [Bęczno]	4-10	30,1469	11,8485	18,2984	4,5746	16,4231	15,8961
Korytowo	1-3	20,8885	6,4099	14,4786	3,6195	10,0295	10,2706
Maciejewo	148-151	12,7350	4,4784	8,2566	2,0641	7,5114	7,4543
Maszewko	27-29	9,0509	2,9254	6,1255	1,5313	4,4567	4,4565
Maszewko II	66-68	11,5757	4,1350	7,4407	1,8602	5,9952	5,9883
Mokre	41-47	28,3888	13,4743	14,9145	3,7286	17,2029	17,1956
Nastazín	48-55	19,9026	7,6886	12,214	3,0535	10,7421	10,7138
Pogrzymie	122-133	22,4747	3,8315	18,6432	4,7569	8,2039	8,2029
Przemocze	197-213	59,0888	25,7932	33,2956	8,3239	34,1171	37,2456
Radzanek	105-112	28,3674	8,2334	20,1340	5,0335	13,2669	13,2712
Rożnowo Nowogardzkie	83-92	25,5134	10,6097	14,9037	3,7259	14,3356	15,4993
Sokolniki	56-65	32,2622	16,5391	15,7231	3,9308	20,4699	20,4676
Stodóska	152	3,5297	0,7481	2,7816	0,6954	1,4435	1,4439
Tarnowo	102-104	11,7107	4,0807	7,63	1,9075	5,9882	5,9818
Wisławie	153-167	42,5431	12,9156	29,9571	7,4893	20,4049	25,205
Zagórze	99-101	7,6472	2,2511	5,3961	1,3490	3,6001	3,6972
Maszevo i Wisławie	168-196, 214	170,0110	108,4137	61,6973	15,3993	123,8130	114,249
Razem		720,3973	316,0011	404,3962	101,0990	417,1001	416,9588

* - powierzchnia OUZ powiększona o część obszaru OUZ niewykorzystanego na terenie innych miejscowości [na terenach gminnych, na terenach przylegających do dróg publicznych, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, na terenach uzbrojonych]

5. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARÓW ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

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



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 regulami 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 upzpp 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 oraz Nowogardzkiej
- obszar zwartej zabudowy przy ul. Sportowej.

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

Zgodnie z art. 13d upzpp 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 2,96 osoby - zgodnie z danymi GUS (stan na 2024 r.) na jedno mieszkanie w gminie Maszewo przypada średnio 2,96 osób
- natomiast przy ustalaniu liczby osób w zabudowie wielorodzinnej – przyjęto wielkość lokalu mieszkalnego zgodnie danymi GUS (stan na 2024 r.), gdzie przeciętna powierzchnia mieszkania wynosi 84,4m² 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 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	Pow. 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
Budzieszowce	0,12	-	1	-
Dąbrowica	0,3	-	-	1
Dębice	1,15	70	8	-
Jarosławki	0,6	-	4	-

Mokre	0,3	-	1	-
Pogrzymie	0,67	-	4	-
Przemocze	3,88	-	45	1
Radzanek	0,75	-	3	-
Rożnowo Nowog.	1,06	-	10	-
Wisławie	0,74	-	1	1
Zagórcze	0,40	-	2	-
Maszewo 1, 2, 3	13,50	228	149	-
Razem	23,47	298	248	3

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
Bagna	1,18	-	9	-
Bielice	0,42	-	3	-
Budzieszowce	1,37	-	13	-
Dąbrowica	2,33	-	9	1
Darż	1,84	-	16	-
Dębice	4,85	-	25	3
Dobrosławiec	0,94	-	4	-
Jarosławki	1,38	-	5	2
Korytowo	0,94	-	5	1
Maciejewo	0,12	-	1	-
Maszewko	0,36	-	3	-
Mokre	1,1	-	4	2
Nastazin	0,92	-	4	1
Pogrzymie	1,27	-	6	-
Przemocze	4,69	-	36	-
Radzanek	2,18	-	10	-
Rożnowo Nowog.	1,85	-	11	-
Sokolniki	1,14	-	6	-
Tarnowo	0,43	-	3	-
Wisławie	7,74	-	45	-
Maszewo 1, 2, 3	14,01	-	104	-
Razem	51,06	-	322	10

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.

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

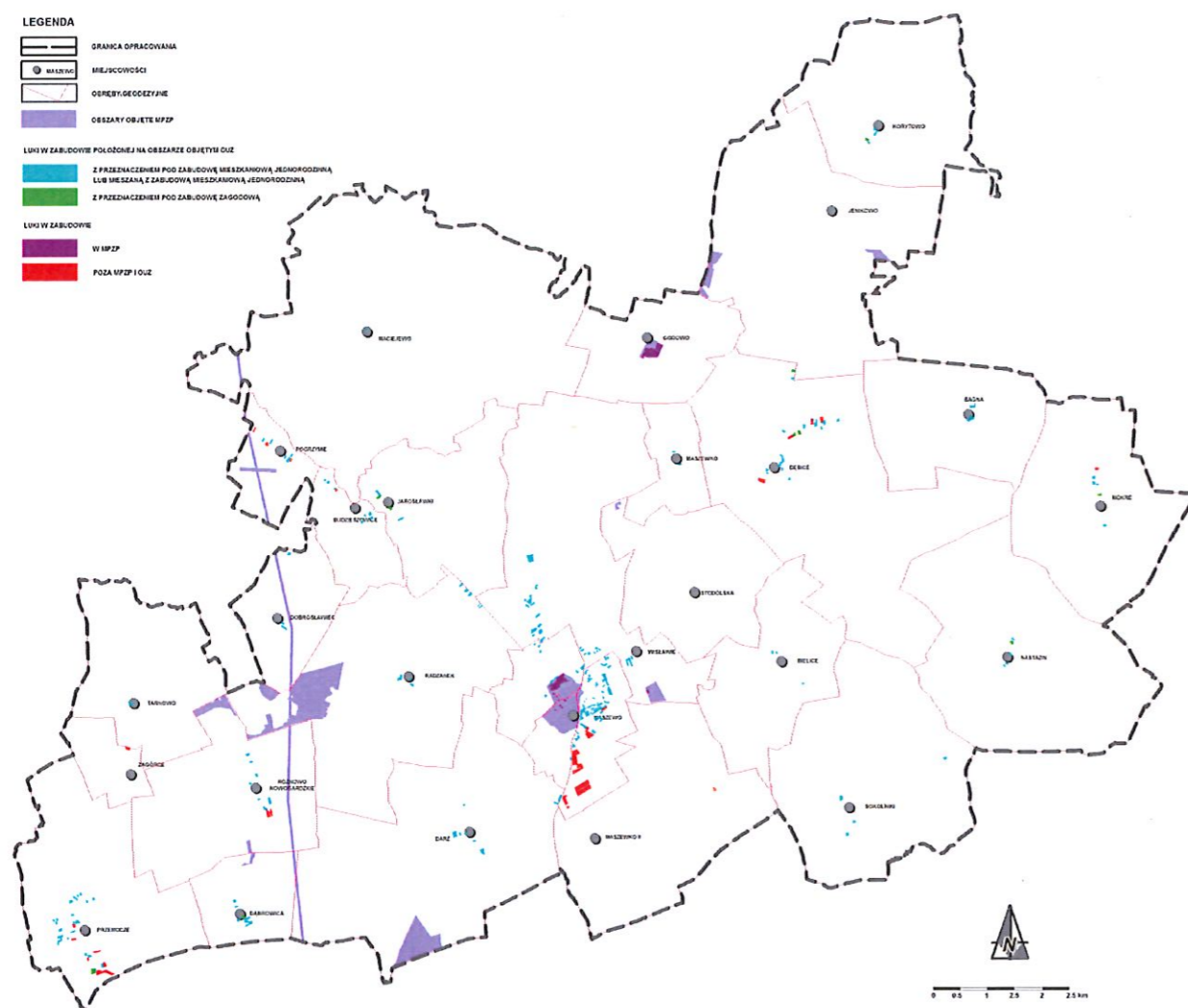


Tabela 10. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego [stan na sierpień 2025r.] wraz z lukami w istniejącej zabudowie o funkcji mieszkalnej

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 niezabudowanych [ha]			Liczba* działek niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową		
						MW	MN	RM	MW	MN	RM
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
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 [MN] tereny z zabudową mieszkaniową jednorodzinną [MW]	2,39	-	-	82		-
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 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		
5.	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]	-	0,2	-	-	2	-
6.	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]	-	-	-	-	-	-
7.	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] tereny z zabudową zagrodową [RZM]	-	5,78	-	-	29	-
8.	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		
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Maszewo w obszarze cmentarza w części obrębu geodezyjnego Maszewo1, Maszewo 2 i Maszewo 3	XXII/144/2026 z dnia 18 lutego 2026r.	z 2026r. poz. 890	27,26 ha	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [MN] teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej [MW]	0,3	3,93	0,22	9	31	1
SUMA CHŁONNOŚCI W PODZIALE NA ZABUDOWĘ: MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ [MW], JEDNORODZINNĄ [MN] I ZABUDOWĘ ZAGRODOWĄ [RM]						2,69	9,22	0,22	91	62	1

*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]

W obrębie planów miejscowych wyznaczone są tereny pod zabudowę: mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową jednorodziną, 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 2,96 osoby - zgodnie z danymi GUS (stan na 2024 r.) na jedno mieszkanie w gminie Maszewo przypada średnio 2,96 osób, natomiast przy ustalaniu liczby osób w zabudowie wielorodzinnej – przyjęto wielkość lokalu mieszkalnego zgodnie danymi GUS (stan na 2024 r.), gdzie przeciętna powierzchnia mieszkania wynosi 84,4m² 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 luk w zabudowie [ha]	12,13 ha	51,06 ha	23,47	76,01 ha
Możliwa liczba mieszkań pod realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	91	-	298	389
Przewidywana liczba działek niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	62	322	248	632
Przewidywana liczba działek niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową	1	10	3	14
Razem	154	332	549	1035
Przeciętna liczba osób przypadająca na jedno mieszkanie w gminie	2,96			
Suma przewidywana liczba nowych mieszkańców po wypełnieniu luk w zabudowie	3 064			

Zgodnie z poniższymi obliczeniami łączna szacunkowa chłonność terenów pod zabudowę mieszkaniową wyznaczonych stref planistycznych w planie ogólnym równa 3064 osób znajduje się w przedziale pomiędzy dopuszczonym ZAP_{min} i ZAP_{max}:

$$1\ 651\ \text{osób} < \underline{3\ 064\ \text{osób}} > 2\ 981\ \text{osób}$$

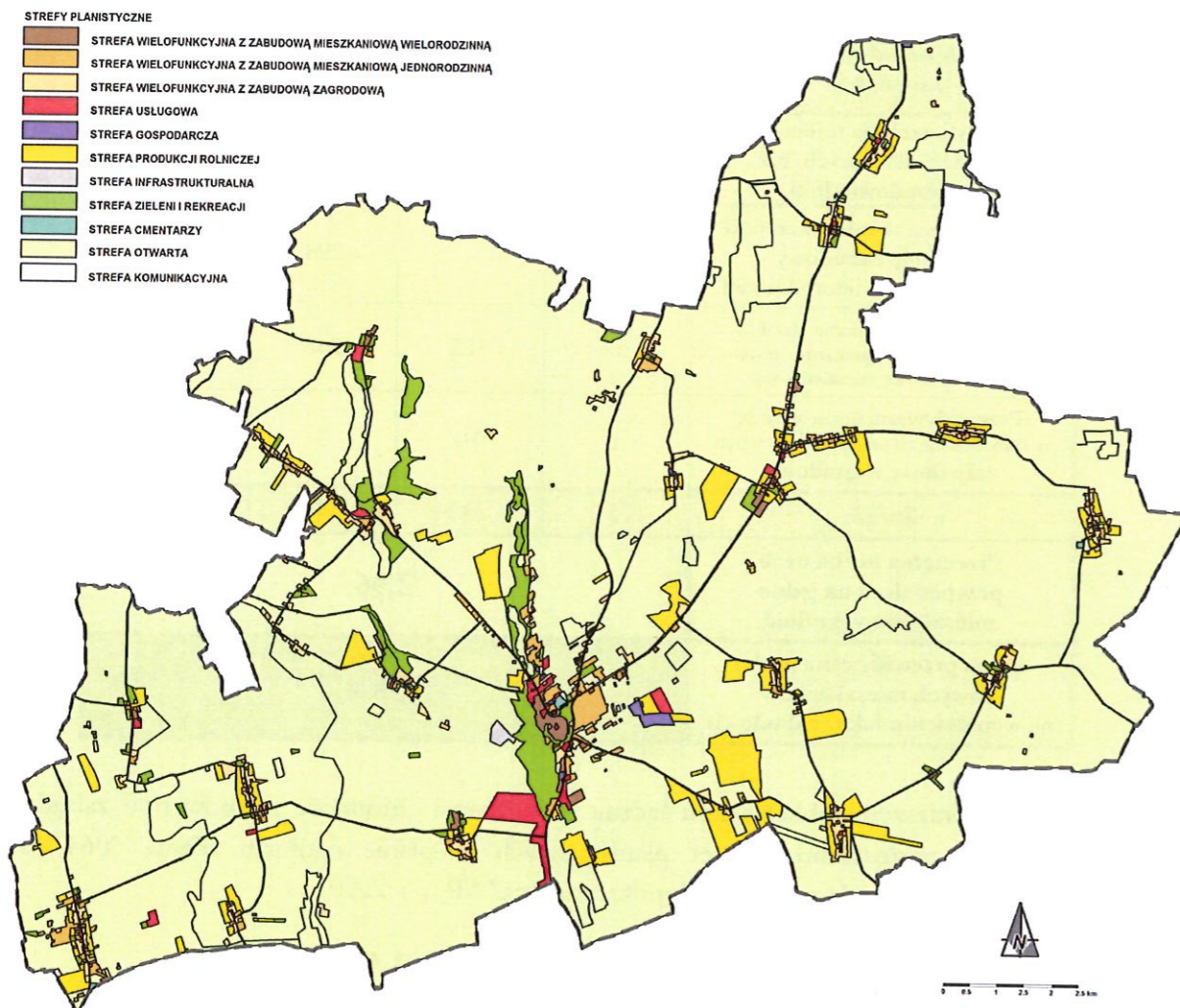
6.3. STREFY PLANISTYCZNE I GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

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.

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.

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



Biorąc pod uwagę uwarunkowania gminy oraz złożone wnioski do POG, jak również funkcje jakie spełnia gmina, w przeważającej części wskazano rozwój funkcji usługowej w rejonie skrzyżowania dróg wojewódzkich [na południe od miasta Maszewo], strefa gospodarczo-usługowa w rejonie ul. Polnej [w obrębie Wisławie], jako rozbudowa występującej tam funkcji produkcyjnej. Wykorzystując zasoby środowiskowe i kulturowe wzmocnione zostały elementy rekreacyjno-turystyczne gminy, zachowując naturalny krajobraz, krajobraz rolniczy, wiejski na terenie gminy oraz miejski na terenie miasta Maszewo. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania przestrzeni wynikało z ochrony przed znacznymi ingerencjami w istniejącą tkankę miejską i wiejską. Strefy mieszkaniowe, ze względu na bilans terenów mieszkaniowych na terenie gminy Maszewo, zostały wyznaczone na terenach wskazanych pod te funkcje w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na terenach OUZ oraz na terenach istniejącej zabudowy.

W planie ogólnym gminy Maszewo wyznacza się 11 z 13 stref planistycznych [nie wyznaczono strefy handlu wielko powierzchniowego, strefy górnictwa], 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) SO – strefy otwarte,
- 11) SK – strefy komunikacji.

W ramach ochrony i kształtowania ład 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 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 [12SW i 30SW] 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 [%]
1SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.0	40.0	9.0	30.0
2SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.4	45.0	12.0	30.0
3SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.0	40.0	10.0	30.0
4SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.0	40.0	9.0	30.0
5SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.0	40.0	9.0	30.0
6SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.0	50.0	9.0	30.0
7SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.0	40.0	9.0	30.0
8SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.0	40.0	9.0	30.0
9SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.0	40.0	9.0	30.0
10SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.0	40.0	10.0	30.0

11SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.0	40.0	9.0	30.0
12SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.0	40.0	10.0	30.0
13SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.4	70.0	11.0	30.0
14SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.4	70.0	15.0	30.0
15SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.0	50.0	8.0	30.0
16SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.0	65.0	15.0	30.0
17SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.6	70.0	16.0	30.0
18SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.4	60.0	16.0	30.0
19SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.0	70.0	10.0	30.0
20SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.0	40.0	9.0	30.0
21SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.0	40.0	9.0	30.0
22SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.0	40.0	9.0	30.0
23SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.0	40.0	9.0	30.0
24SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.0	40.0	9.0	30.0
25SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.0	40.0	9.0	30.0
26SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.0	40.0	9.0	30.0
27SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.0	55.0	9.0	30.0
28SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.0	45.0	9.0	30.0
29SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.0	40.0	9.0	30.0
30SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0.5	25.0	9.0	30.0

31SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.4	70.0	16.0	30.0
32SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0.8	40.0	10.0	30.0
33SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.2	40.0	11.0	30.0
34SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.1	70.0	11.0	30.0

**STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ
JEDNORODZINNĄ – SJ**

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną została wyznaczona:

- na terenach, które zostały przeznaczone na funkcję mieszkaniową jednorodzinną 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 wskazanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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	9.0	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
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
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, teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.5	25.0	9.0	30.0
101SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
103SJ	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.5	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
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, teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	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
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
142SJ	teren zieleni naturalnej	3.0	70.0	11.0	30.0
143SJ	teren zieleni naturalnej	1.0	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
151SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
152SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
153SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
154SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
155SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
156SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
157SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
158SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
159SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
160SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
161SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
162SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
163SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
164SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
165SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
166SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
167SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
168SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
169SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
170SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
171SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
172SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
173SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
174SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
175SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
176SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
177SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
178SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
179SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
180SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
181SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
182SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
183SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
184SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
185SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
186SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
187SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
188SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0

189SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
190SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
191SJ	teren zieleni naturalnej	0.4	20.0	9.0	30.0
193SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
194SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
195SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
196SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
197SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	35.0	9.0	30.0
198SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
199SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
200SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
201SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
202SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
203SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
204SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
205SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
206SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
208SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
209SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
210SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
211SJ	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy letnikowej lub rekreacji indywidualnej	0.5	25.0	9.0	30.0
212SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
213SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
214SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
217SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
218SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
219SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
220SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	35.0	9.0	30.0
221SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
222SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
223SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	35.0	9.0	30.0
224SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
225SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
226SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
227SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
228SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
229SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
230SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
231SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
232SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	65.0	9.0	30.0
233SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
234SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
235SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
236SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
237SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
238SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
240SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
241SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
242SJ	teren zieleni naturalnej	1.2	60.0	9.0	30.0
243SJ	teren zieleni naturalnej	1.4	70.0	9.0	30.0
244SJ	teren zieleni naturalnej	1.4	70.0	9.0	30.0
245SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
246SJ	teren zieleni naturalnej	1.1	55.0	9.0	30.0

247SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
248SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
249SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
250SJ	teren zieleni naturalnej	1.1	55.0	9.0	30.0
251SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
252SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
253SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
254SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
255SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
256SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
257SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
259SJ	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.5	25.0	9.0	30.0
260SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
261SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
262SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
264SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
265SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
266SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
267SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
268SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
269SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
270SJ	teren zieleni naturalnej	1.4	70.0	9.0	30.0
271SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
272SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	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, chyba że w planie ogólnym wyznaczono inną strefę planistyczną
- 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	12.0	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
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 usług	0.6	15.0	12.0	30.0

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
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 usług	0.6	30.0	9.0	30.0
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	1.4	70.0	9.0	30.0
50SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	1.4	70.0	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	0.9	45.0	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	0.8	40.0	12.0	30.0
63SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
64SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	12.0	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	9.0	30.0
69SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
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
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
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
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 usług	0.7	35.0	9.0	30.0
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	0.7	35.0	12.0	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	12.0	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
113SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
114SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
115SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
116SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
117SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
118SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	1.1	55.0	9.0	30.0
119SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.9	70.0	9.0	30.0
120SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
121SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
122SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
123SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	15.0	30.0
124SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
125SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.7	70.0	9.0	30.0
126SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	1.2	60.0	9.0	30.0
127SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	1.2	60.0	9.0	30.0
128SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	50.0	9.0	30.0
129SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0

130SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
131SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
132SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
133SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	15.0	30.0
134SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
135SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
136SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
137SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
138SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
139SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
140SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
141SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
142SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
143SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
144SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	5.0	30.0
145SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
146SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
147SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
148SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
149SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
150SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
151SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
152SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
153SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
154SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
155SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
156SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
157SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0

158SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
159SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
160SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
161SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	15.0	30.0
163SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
164SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
165SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
166SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
167SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
168SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
169SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
170SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.7	35.0	9.0	30.0
172SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
173SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
174SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
175SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
176SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
177SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
178SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
179SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
180SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
181SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
182SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
183SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
184SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
185SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
186SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
187SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0

188SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
189SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	1.0	50.0	12.0	30.0
190SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
191SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
192SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
193SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
194SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
195SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
196SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
197SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
198SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
199SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
200SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
201SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
202SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
203SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
204SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
205SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
206SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
207SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
208SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	30.0
209SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
210SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
211SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
212SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
213SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
214SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
215SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0

216SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
217SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
218SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
219SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
220SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
221SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
222SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	35.0	9.0	30.0
223SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
224SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
225SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	40.0	9.0	30.0
226SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
227SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	30.0
228SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
229SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
230SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.7	35.0	12.0	30.0
231SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
232SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
233SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
234SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
235SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	30.0
236SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	3.0	9.0	30.0
237SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
238SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
239SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
240SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	45.0	9.0	30.0
241SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
242SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
243SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0

244SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
245SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
247SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	30.0
248SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
249SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
250SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	40.0	9.0	30.0
251SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	40.0	9.0	30.0
252SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
253SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
254SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	40.0	9.0	30.0
255SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.7	55.0	9.0	30.0
256SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	40.0	9.0	30.0
257SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	50.0	9.0	30.0
258SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	45.0	9.0	30.0
260SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	30.0
261SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	45.0	9.0	30.0
262SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
263SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
264SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
265SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
266SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
267SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
268SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
269SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
270SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.7	35.0	9.0	30.0
271SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.7	35.0	9.0	30.0
272SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
273SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0

274SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
275SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
276SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
277SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
278SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
279SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
280SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
281SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
283SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
284SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
285SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
286SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
287SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
288SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12	30.0
290SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
291SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
292SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
293SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	15.0	30.0
294SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
295SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
296SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	12.0	30.0
297SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.6	30.0	9.0	30.0
298SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.7	35.0	12.0	30.0
299SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	1.0	50.0	12.0	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.

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 jednorodziną, w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, w strefie gospodarczej, w strefie infrastrukturalnej, w strefie zieleni i rekreacji oraz w strefie cmentarzy, jeżeli dopuszcza tę funkcję 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 [%]
1SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
2SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	10.0	30.0
3SU	teren zieleni naturalnej	1.0	70.0	9.0	30.0
4SU	teren zieleni naturalnej	1.0	60.0	9.0	30.0
5SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	22.0	30.0
6SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
7SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	20.0	30.0
8SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	11.0	30.0
9SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	12.0	30.0
10SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
12SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
13SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	20.0	30.0
14SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	17.0	30.0
15SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0

16SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
17SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
18SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	18.0	30.0
19SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	32.0	30.0
20SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	23.0	30.0
21SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
22SU	teren zieleni naturalnej, teren składów i magazynów	1.5	50.0	15.0	30.0
23SU	teren zieleni naturalnej, teren składów i magazynów	1.5	50.0	15.0	30.0
24SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	12.0	30.0
25SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
26SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
27SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
28SU	teren zieleni naturalnej	0.8	45.0	9.0	30.0
29SU	teren zieleni naturalnej	3.0	70.0	50.0	30.0
30SU	teren zieleni naturalnej	1.0	50.0	9.0	30.0
31SU	teren zieleni naturalnej	1.8	50.0	11.0	30.0
32SU	teren zieleni naturalnej	1.6	50.0	12.0	30.0
33SU	teren zieleni naturalnej	1.2	40.0	12.0	30.0
34SU	teren zieleni naturalnej	2.0	60.0	16.0	30.0
35SU	teren zieleni naturalnej	1.0	50.0	9.0	30.0
36SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	15.0	30.0
37SU	teren zieleni naturalnej	1.2	60.0	12.0	30.0
38SU	teren zieleni naturalnej, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1.5	40.0	15.0	30.0
39SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
40SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
41SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	12.0	30.0
42SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	12.0	30.0
43SU	teren zieleni naturalnej, teren składów i magazynów	0.8	40.0	12.0	30.0
44SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	15.0	30.0
45SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
46SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	22.0	30.0
47SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	23.0	30.0
48SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
49SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	15.0	30.0
52SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
53SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
54SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	18.0	30.0
55SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
56SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	11.0	30.0
57SU	teren zieleni naturalnej	0.8	60.0	26.0	30.0
58SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
59SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
60SU	teren zieleni naturalnej	1.0	50.0	12.0	30.0
61SU	teren zieleni naturalnej, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	0.6	30.0	12.0	30.0
62SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	12.0	30.0
63SU	teren zieleni naturalnej	0.3	15.0	9.0	30.0
64SU	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
65SU	teren zieleni naturalnej	1.4	60.0	22.0	30.0

STREFA GOSPODARCZA – SP

Strefa gospodarcza została wyznaczona:

- w miejscu istniejących terenów produkcyjnych w Maszewie i w obrębie Wisławie
- w miejscu wnioskowanej strefy gospodarczej w Rożnowie Nowogardzkim, Budziszowcach

	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 [%]
1SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1.5	60.0	12.0	20.0
2SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1.5	60.0	9.0	20.0
3SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1.5	60.0	9.0	20.0
4SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1.5	60.0	20.0	20.0
5SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	20.0
6SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1.5	60.0	9.0	20.0
7SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1.5	60.0	12.0	20.0
10SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1.4	70.0	12.0	20.0
11SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1.2	60.0	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 [%]
1SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
2SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
3SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
4SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
5SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
6SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	12.0	30.0
7SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	15.0	30.0
8SR	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	15.0	30.0
9SR	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	15.0	30.0
10SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
11SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0

12SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
13SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
14SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	15.0	30.0
15SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
16SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
17SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
18SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
19SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
20SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
21SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
22SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
23SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
24SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
25SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
26SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
27SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
28SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
29SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
30SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
31SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
32SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
33SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
34SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
35SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	12.0	30.0
36SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
37SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
38SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	15.0	30.0
39SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0

40SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
41SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
42SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
43SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
44SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
45SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
46SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
47SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
48SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
49SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
50SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
51SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
52SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
53SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
54SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.7	35.0	12.0	30.0
55SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
56SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	15.0	30.0
57SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
58SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
59SR	teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0.6	30.0	15.0	30.0
60SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
61SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
62SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
63SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
64SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
65SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
66SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
67SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0

68SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	15.0	30.0
69SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
70SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	12.0	30.0
71SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	15.0	30.0
72SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	15.0	30.0
73SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
74SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
75SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
76SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
77SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
78SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
79SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	15.0	30.0
80SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.6	30.0	12.0	30.0
81SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	15.0	30.0
82SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
83SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	15.0	30.0
84SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
85SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
86SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
87SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
88SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.7	35.0	15.0	30.0
89SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
90SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	15.0	30.0
91SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
92SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
93SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
94SR	teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	0.6	30.0	12.0	30.0

95SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
96SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	15.0	30.0
97SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
98SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
99SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
100SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
101SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
102SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
103SR	teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	0.8	40.0	12.0	30.0
104SR	teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	0.6	30.0	12.0	30.0
105SR	teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	0.8	40.0	12.0	30.0
106SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
107SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
108SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.7	35.0	15.0	30.0
109SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	30.0
110SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	15.0	30.0
111SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	12.0	30.0
112SR	teren zieleni naturalnej,	0.8	40.0	15.0	30.0
113SR	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.8	40.0	15.0	30.0
114SR	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	12.0	30.0
115SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	15.0	30.0
116SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.4	20.0	9.0	30.0
117SR	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	12.0	30.0
118SR	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	15.0	30.0
119SR	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	12.0	30.0
120SR	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	12.0	30.0
121SR	teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej, teren elektrowni słonecznej	0.8	40.0	12.0	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
10SI	-	-	-	-	20
11SI	-	-	-	-	20
12SI	-	-	-	-	20
13SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	20
14SI	-	-	-	-	20
15SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	20
16SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	20
17SI	-	-	-	-	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
- na terenie zespołu pałacowego w Maciejewie
- w miejscach predysponowanych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w rejonie istniejących jezior
- w miejscu nieczynnego cmentarza w Dobrosławiu
- na terenach udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego [piaski i żwiry] „Maszewo I” i „Maszewo II”.

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	-	-	-	50.0

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

	zieleni naturalnej				
17SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
18SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
19SN	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
20SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
21SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
22SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
23SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
24SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
25SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
26SN	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
27SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
28SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
29SN	teren usług sportu i rekreacji, usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
30SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, usług handlu detalicznego, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
31SN	teren usług sportu i	-	-	-	50.0

	rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej				
32SN	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
33SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	60.0
34SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	60.0
35SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
36SN	teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni	-	-	-	50.0
37SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
38SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury, teren usług gastronomii, usług handlu detalicznego, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
39SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
40SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury, teren usług gastronomii, usług handlu detalicznego, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50.0
41SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
43SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury, teren usług gastronomii, usług handlu detalicznego, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50.0
44SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50.0
45SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50.0
46SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
47SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
48SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług kultury i rozrywki, teren usług	-	-	-	70.0

	gastonomii, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
49SN	teren zieleni naturalnej, teren uslug sportu i rekreacji, teren uslug kultury i rozrywki, teren uslug gastronomii, teren uslug zdrowia i pomocy społecznej, teren uslug turystyki, teren lasu	-	-	-	50.0
51SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
52SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
53SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
54SN	teren uslug sportu i rekreacji, teren uslug kultury i rozrywki, teren uslug turystyki, teren uslug gastronomii, teren zieleni naturalnej	-	-	-	75.0
55SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
56SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
57SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
58SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
59SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
60SN	teren uslug sportu i rekreacji, teren uslug kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50.0
61SN	teren zieleni naturalnej, teren uslug turystyki, teren uslug gastronomii,	-	-	-	50.0
62SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
63SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
64SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
65SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
66SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
67SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
68SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
69SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
70SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
71SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
72SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
73SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
74SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
76SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
77SN	teren uslug sportu i rekreacji, teren uslug kultury i rozrywki, uslug handlu detalicznego, teren uslug gastronomii, teren uslug zdrowia i pomocy społecznej, teren uslug turystyki, teren uslug edukacji, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
78SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0

79SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
80SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
81SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
82SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0.2	20.0	5.0	50.0
83SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
84SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
85SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
86SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
87SN	teren zieleni naturalnej, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki,	-	-	-	50.0
88SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
89SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
90SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
91SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
92SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług kultury i rozrywki, usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
93SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
94SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
95SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	70.0
96SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług kultury i rozrywki, usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50.0
97SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	70.0
98SN	-	-	-	-	80.0
99SN	-	-	-	-	80.0
100SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
101SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury, teren usług gastronomii, usług handlu detalicznego, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50.0
102SN	teren usług sportu i	-	-	-	50.0

	rekreacji, teren usług turystyki, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej				
103SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren usług kultury i rozrywki	-	-	-	50.0
104SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren usług kultury i rozrywki	-	-	-	50.0
105SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50.0

STREFA CMENTARZY – SC

Strefa cmentarzy została wyznaczona w miejscu istniejących czynnych cmentarzy w:
Maszewie, Godowie, Jenikowie, Przemoczu i miejscowości Mokre

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 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, teren usług handlu detalicznego	-	-	-	30
6SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	-	-	-	30

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	-	-	-	-
10SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
11SO	-	-	-	-	-
12SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
13SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
14SO	-	-	-	-	-
15SO	-	-	-	-	-
16SO	-	-	-	-	-
18SO	-	-	-	-	-
19SO	-	-	-	-	-
20SO	-	-	-	-	-
21SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
22SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
23SO	-	-	-	-	-
25SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
26SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
27SO	-	-	-	-	-
29SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-
50 SO	-	-	-	-	-
51 SO	-	-	-	-	-
52 SO	-	-	-	-	-
53 SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
54 SO	-	-	-	-	-
55 SO	-	-	-	-	-
57 SO	-	-	-	-	-
59 SO	-	-	-	-	-
60 SO	-	-	-	-	-
61 SO	-	-	-	-	-
62 SO	-	-	-	-	-
63 SO	-	-	-	-	-
64 SO	-	-	-	-	-
65 SO	-	-	-	-	-
66 SO	-	-	-	-	-
67 SO	-	-	-	-	-
68 SO	-	-	-	-	-
69 SO	-	-	-	-	-
71 SO	-	-	-	-	-
72 SO	-	-	-	-	-
73SO	-	-	-	-	-
74SO	-	-	-	-	-
75SO	-	-	-	-	-
76SO	-	-	-	-	-
77SO	-	-	-	-	-
78SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
79SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
80SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
81SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-

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 upzpz): -				
	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	-	-	-	-	-
5 SK	-	-	-	-	-
6 SK	-	-	-	-	-
7 SK	-	-	-	-	-
8 SK	KDZ	-	-	-	-
9 SK	KDZ	-	-	-	-
10 SK	KDZ	-	-	-	-
11 SK	KDZ	-	-	-	-
12 SK	KDZ	-	-	-	-
13 SK	KDZ	-	-	-	-
16 SK	KDZ	-	-	-	-
17 SK	KDZ	-	-	-	-
18 SK	KDZ	-	-	-	-
19 SK	KDZ	-	-	-	-
20 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, 2024r.
- 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]
- Audyt krajobrazowy województwa zachodniopomorskiego, przyjęty uchwałą nr XIII/187/25 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 19 grudnia 2025 roku.
- 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>

BURMISTRZ

mgr Paweł Piesio

Załącznik
do uchwały Nr/...../2026
Rady Miejskiej w Maszewie
z dnia 2026 r.

Załącznik gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca
2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę