

**UCHWAŁA NR XXVII/212/2021  
RADY GMINY WIDUCHOWA**

z dnia 20 kwietnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Widuchowa dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Dębogóra**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 1086, poz. 471, poz. 782, poz. 1378, z 2021 r. poz. 11) Rada Gminy Widuchowa uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XI/79/2019 Rady Gminy Widuchowa z dnia 13 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Widuchowa dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Dębogóra oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Widuchowa przyjętego uchwałą Nr XXVI/223/2013 z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie przyjęcia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Widuchowa, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Widuchowa dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Dębogóra, obejmujący obszar o łącznej powierzchni ok. 13,6 ha, oznaczony na rysunku planu.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Widuchowa dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Dębogóra" w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Widuchowa, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Widuchowa o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Widuchowa o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały
- 4) dane przestrzenne – plik elektroniczny XML/GML, stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) **lukarnie** - rozumie się przez to pionowe okno wystające z połaci dachu, przykryte własnym daszkiem;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 20% długości ściany elewacji budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków pomocniczych na terenach gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację. Ponadto dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą linię zabudowy do 1,0m:okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru, balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,0m:okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru, balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy;
- 5) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków w stanie wykończonym zlokalizowanych na działce. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza

się:powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów i powierzchni utwardzonych;

- 6) **terenie** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) **objektach kubaturowych** - rozumie się przez to wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi;
- 8) **tablicy informacyjnej** – rozumie się przez to element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granice terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej „WIII” stanowisk archeologicznych;
- 6) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN110kV;
- 7) pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
- 8) przeznaczenie terenów.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

**§ 4.** W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem: **MN**,
- 2) zieleni naturalnej, oznaczone symbolem: **Z**,
- 3) wód powierzchniowych, oznaczone symbolem: **WS**,
- 4) infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone symbolem: **E**,
- 5) infrastruktury technicznej – oczyszczalni ścieków, oznaczone symbolem: **OS**,
- 6) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem: **KDW**.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §11,
  - b) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych;
  - c) wykończenie zewnętrzne budynków: kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny, kolorystykę pokrycia dachów: barwa dachówki ceramicznej, betonowej lub innego materiału dachówko podobnego: barwy w odcieniach czerwieni, brązu, antracytu i czerni,
- 2) dopuszcza się: lokalizację dojazdów;

**§ 6. 1.** W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego oraz z wyłączeniem inwestycji dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu;

- 2) ochronę zieleni naturalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wprowadzenie nowych nasadzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
- 4) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej, bez znaczącej ingerencji w konfigurację terenu, lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;
- 6) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z §12 ust. 2.

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, tj.: dla terenów oznaczonych symbolami MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w granicach strefy „WIII” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych nr 26 (AZP36-04/39) i 27 (AZP36-04/40), oznaczonych na rysunkach planu:
  - a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
  - b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi w zakresie ochrony zabytków.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) tereny dróg wewnętrznych (KDW), jako tereny ogólnodostępne;
- 2) zapewnienie dostępu do wód powierzchniowych śródlądowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego.

**§ 9.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się: dla całego obszaru, ze względu na położenie w granicach Obszaru Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, ochronę i zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody oraz pozostałymi ustaleniami planu.

**§ 10. 1.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1000m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN110kV o szerokości 22,0m (po 11,0m od osi przewodu w obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) do czasu skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych, zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi oraz lokalizowania zieleni wysokiej w pasie technologicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN110kV, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) drogi wewnętrzne: KDW;
- 2) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego dla terenów objętych planem z przyległej drogi stanowiącej własność Gminy Widuchowa (dz. nr ewid. 68) zlokalizowanej poza granicami planu oraz z drogi wewnętrznej KDW;
- 3) w zakresie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - b) 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług turystyki, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 3, w granicy działki budowlanej, do której Inwestor posiada tytuł prawny, na wyznaczonych do tego celu miejscach lub w garażach.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1) ustala się:

- a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) w zakresie zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej, dla potrzeb przeciwpożarowych, zaopatrzenie z sieci wodociągowej z uwzględnieniem hydrantów o minimalnej średnicy 100mm, średnica projektowanej sieci wodociągowej nie mniejsza niż 50 mm,
- d) w zakresie kanalizacji sanitarnej: odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, średnica projektowanej sieci grawitacyjnej nie mniejsza niż 200mm i tłocznej nie mniejsza niż 64mm,
- e) w zakresie odprowadzania wód deszczowych: docelowo odprowadzanie wód deszczowych do sieci kanalizacji deszczowej, do czasu jej realizacji dopuszcza się rozsączanie wód opadowych w ramach terenu inwestycji,
- f) w zakresie gospodarki odpadami: obowiązek gromadzenia odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) zaopatrzenie w energię elektryczną: siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
- h) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) dopuszcza się:

- a) do czasu realizacji sieci wodociągowej pobór wody z indywidualnych ujęć wody,
- b) realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolnostojących lub słupowych,
- c) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na każdym wyznaczonym terenie elementarnym w planie,
- d) skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW**

§ 13. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem MN (pow. 1,5516 ha):

1) ustala się:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej,

- c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
  - d) maksymalną powierzchnię zabudowy - 25% powierzchni działki budowlanej;
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 60%,
  - f) intensywność zabudowy: minimalna 0,05 – maksymalna 0,5,
  - g) maksymalna wysokość: budynku mieszkalnego – od 6,0 do 9,0 m, budynku pomocniczego – do 4,0 m;
  - h) geometria dachu: budynku mieszkalnego: dach stromy symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 35 do 45, budynku pomocniczego: dach płaski o kącie nachylenia do 12° lub stromy symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 45, ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
  - i) z uwagi na położenie w części w granicach strefy „WIII” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zasady zgodnie z §7,
  - j) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
  - k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 3 i 4;
  - l) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację jednego budynku pomocniczego lub wiaty,
  - b) lokalizację usług turystyki, w ramach maksymalnie 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **Z** (pow. 6,0138 ha):

- 1) ustala się:
  - a) teren zieleni naturalnej,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 95%,
  - d) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów,
  - e) zachowanie i ochronę istniejących wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) z uwagi na położenie w części w granicach strefy „WIII” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zasady zgodnie z §7,
  - g) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie nowych nasadzeń drzew i krzewów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **WS** (pow. 5,9361 ha):

- 1) ustala się:
  - a) teren wód powierzchniowych,
  - b) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) urządzeń służących prowadzeniu gospodarki wodnej,
  - b) stanowisk rekreacyjnego połowu ryb.

**§ 16.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **E** (pow. 0,0025 ha) ustala się:

- 1) lokalizację infrastruktury technicznej - elektroenergetyki;

- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 20%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,6;
- 5) maksymalna wysokość: do 5,0m;
- 6) geometria dachu: dowolna;
- 7) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2.

§ 17. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **OS** (pow. 0,0080 ha) ustala się:

- 1) lokalizację infrastruktury technicznej – oczyszczalnię ścieków;
- 2) oczyszczalnia ścieków w formie małogabarytowej, kontenerowej;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 40%;
- 5) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,6;
- 6) maksymalna wysokość: do 5,0m;
- 7) geometria dachu: dowolna;
- 8) z uwagi na położenie w części w granicach strefy „WIII” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zasady zgodnie z §7,
- 9) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2.

§ 18. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **KDW** (pow. 0,1387 ha) ustala się:

- 1) teren drogi wewnętrznej – część pasa drogowego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu - 4,0m;
- 3) lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) z uwagi na położenie w części w granicach strefy „WIII” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zasady zgodnie z §7;
- 5) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej w tym miejsc postojowych i ścieżek rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE**

§ 19. Grunty leśne posiadają zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne - zgoda Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego - Decyzja nr WRiR-I.7151.16.2020.AK z dnia 25 listopada 2020 r.

§ 20. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu w wysokości: 30% dla wszystkich terenów.

§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Widuchowa.

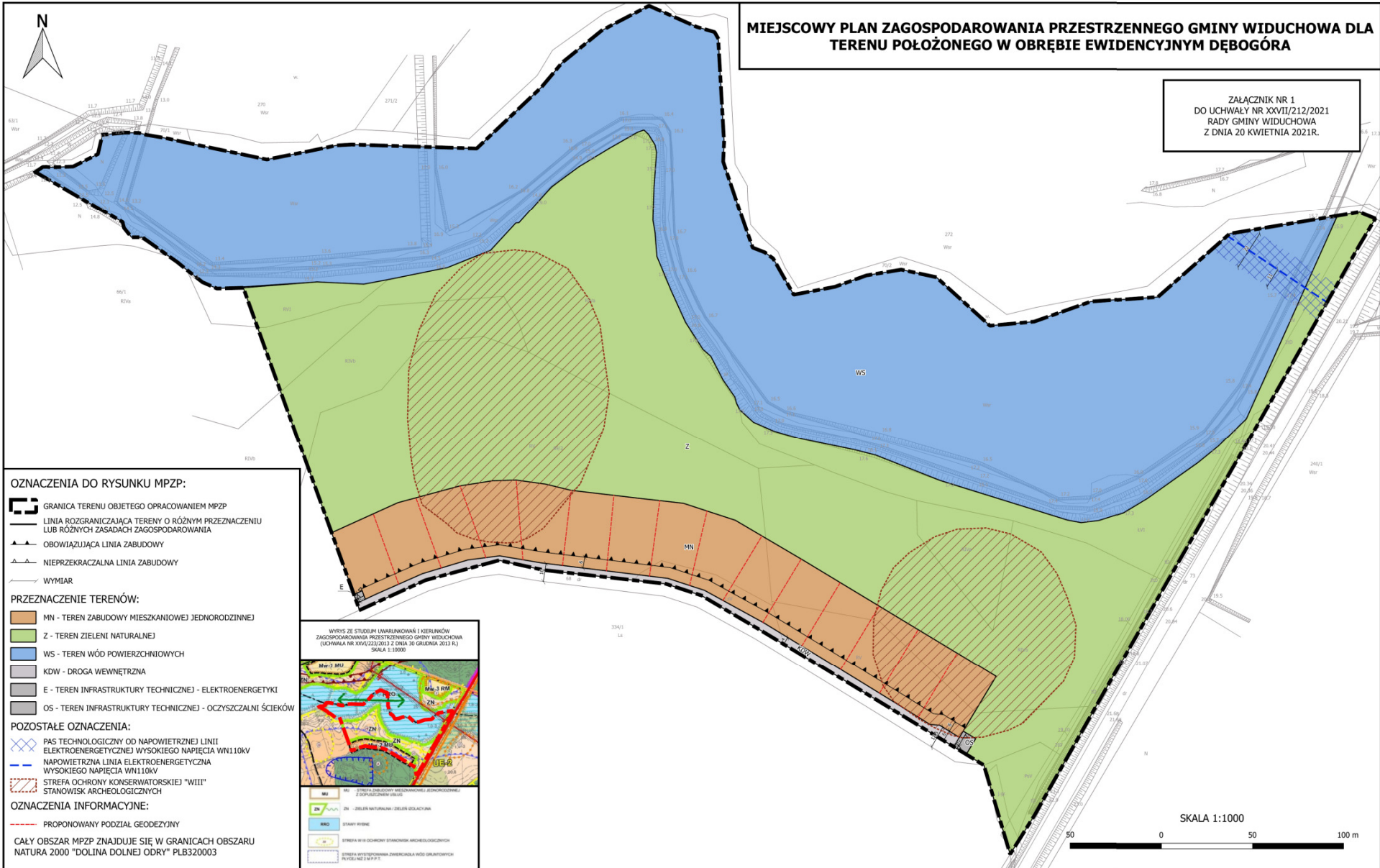
§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

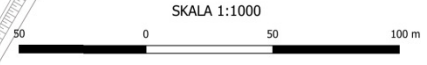
**Dariusz Filipiak**

**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIDUCHOWA DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM DĘBOGÓRA**

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXVII/212/2021  
RADY GMINY WIDUCHOWA  
Z DNIA 20 KWIEŚNIA 2021R.



- OZNACZENIA DO RYSUNKU MPZP:**
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP
  - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
  - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
  - WYMIAR
- PRZEZNACZENIE TERENÓW:**
- MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - Z - TEREN ZIELENI NATURALNEJ
  - WS - TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH
  - KDW - DROGA WEWNĘTRZNA
  - E - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI
  - OS - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
- POZOSTAŁE OZNACZENIA:**
- PAS TECHNOLOGICZNY OD NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA WN110KV
  - NAWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA WN110KV
  - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "VIII" STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- PROPONOWANY PODZIAŁ GEODEZYJNY
- CAŁY OBSZAR MPZP ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH OBSZARU NATURA 2000 "DOLINA DOLNEJ ODRY" PLB320003





**ROZSTRZYGNIĘCIE  
RADY GMINY WIDUCHOWA**

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy  
Widuchowa dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Dębogóra**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 1086, poz. 471, poz. 782, poz. 1378, z 2021 r. poz. 11), Rada Gminy Widuchowa rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 1 lutego 2021r. do 23 lutego 2021r. W dniu 15 lutego 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi były przyjmowane do dnia 11 marca 2021 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Gminy Widuchowa nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY WIDUCHOWA

**o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Widuchowa, dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Dębogóra, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 poz. 1086, poz. 471, poz. 782, poz. 1378, z 2021 r. poz. 11) Rada Gminy Widuchowa rozstrzyga co następuje:

### §1

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu niezabudowanego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i niezagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wymaga rozbudowy nowej gminnej sieciowej infrastruktury technicznej, przy czym ze względu na strukturę własnościową tego terenu i projektowane funkcje, leżą także w gestii przyszłych inwestorów i będą opierały się na wzajemnej współpracy pomiędzy nim a gminą.

### §2

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury techniczno - komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy:

Plan nie zakłada rozbudowy i modernizacji istniejących dróg należących do Gminy Widuchowa, więc nie przewiduje się z tego tytułu obciążeń budżetu.

1. W przypadku zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.
2. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.
3. Realizacje i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

### §3

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVII/212/2021

Rady Gminy Widuchowa

z dnia 20 kwietnia 2021 r.

Zalacznik4.xml



**DANE PRZESTRZENNE - PLIK ELEKTRONICZNY XML/GML**

## UZASADNIENIE

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Widuchowa, dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Dębogóra**

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 13,6 ha w granicach działki nr ewid. 69/2, obręb Dębogóra. Od południa teren opracowania graniczy z gruntami leśnymi, od północy ze stawami rybnymi, natomiast od zachodu z polami uprawnymi i łąkami. Wschodnią granicę obszaru objętego opracowaniem MPZP współtworzy droga krajowa nr 31. Teren opracowania to typowy, niezagospodarowany obszar wiejski. Obejmuje przede wszystkim nieużytki, pola i łąki. W północnej części znajdują się stawy rybne, do których wpływa Struga Marwicka, a w południowej części działki 69/2 niewielką powierzchnię zajmuje las sosnowy. Brak zabudowy w granicach opracowania MPZP. Najbliższa zabudowa znajduje się ok 255,0 m na zachód od granic MPZP i jest to zabudowa części wsi Dębogóra. Głównie występują budynki dwukondygnacyjne (w tym poddasze użytkowe), o wysokości ok. 8,5m z dachem spadzistym dwuspadowym. Na północ od terenu opracowania występują grunty rolne, łąki i stawy rybne. W północno-wschodniej części terenu opracowania przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN 110kV. Dla terenu opracowania nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr XI/79/2019 Rady Gminy Widuchowa z dnia 13 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Widuchowa, dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Dębogóra.
3. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Widuchowa, (uchwała nr XXVI/223/2013 z dnia 30 grudnia 2013 r.), analizowany obszar oznaczony jest symbolami: Mw-2MU – strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, ZN – tereny zieleni naturalnej, RRO – stawy rybne.
4. Przedmiotowy plan miejscowy uzyskał zgodę Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne (decyzja nr WRiR-I.7151.16.2020.AK z dnia 25 listopada 2020 r.). Przedmiotowe grunty oznaczone są w planie symbolami MN i KDW.
5. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), Rada Gminy Widuchowa stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Widuchowa.
6. Do planu zostały sporządzone:
  - „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Widuchowa, dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Dębogóra”,
  - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Widuchowa, dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Dębogóra”.
7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Widuchowa, dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Dębogóra uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
8. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.

- a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy Widuchowa oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 29 maja 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 30 czerwca 2020 r.,
  - b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy Widuchowa oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 22 stycznia 2021 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 1 lutego 2021 r. do 23 lutego 2021 r., dyskusji publicznej w dniu 15 lutego 2021 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 11 marca 2021 r. W ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.
9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Widuchowa, dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Dębogóra, w ustawowym terminie wpłynęło 11 pism od instytucji. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
10. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w granicach strefy „WIII” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych nr 26 (AZP36-04/39) i 27 (AZP36-04/40), oznaczonych na rysunkach planu, ustalono współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków oraz przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi w zakresie ochrony zabytków. Zapisy planu dopuszczają prowadzenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Celem przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Widuchowa, dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Dębogóra, jest przede wszystkim możliwość wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o ekstensywnym charakterze (na wniosek Właściciela), wraz z zaplanowaniem obsługi

komunikacyjnej zgodnie z polityką przestrzenną gminy wyznaczoną w Studium. Wymaga to podjęcia prac planistycznych oraz określenia odpowiednich parametrów i zasad zagospodarowania oraz zabudowy.

Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo z drogą krajową i gminną. Teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma dostępność transportu zbiorowego.

11. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Widuchowa, dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Dębogóra jest zgodny z wnioskami wynikającymi z oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Widuchowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonej Uchwałą Nr XXIX/304/2018 Rady Gminy Widuchowa z dnia 26 września 2018 r.
12. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Widuchowa, dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Dębogóra.” Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych daje dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia. Opracowywany plan ma uzasadnienie ekonomiczne, a także formalno-prawne.
13. Wójt Gminy Widuchowa, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Gminy Widuchowa projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
14. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Widuchowa, dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Dębogóra, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.
15. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.