

**UCHWAŁA Nr IV/26/2024**  
**RADY GMINY MARIANOWO**

z dnia 30 sierpnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 759/34, 759/96, 759/97 i 861 położonych w obrębie Marianowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 759/34, 759/96, 759/97 i 861 położonych w obrębie Marianowo”, zwany dalej „planem miejscowym”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Marianowo – wersja ujednolicona zatwierdzona Uchwałą Rady Gminy Marianowo Nr XLI/358/2024 Rady Gminy Marianowo z dnia 29 lutego 2024 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – załącznik graficzny, zwany dalej „rysunkiem”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Marianowo o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Marianowo o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dotyczące planu miejscowego.

3. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni 9,46 ha, którego granice określone są na rysunku planu miejscowego oraz w załączniku nr 4.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, w którym można lokalizować budynki;
- 3) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny naziemnych zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 5) **urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne, parki linowe itp.;
- 6) **wysokości urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz wiat** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym elemencie urządzenia lub wiaty do najwyższego położonego wierzchołka lub krawędzi tego urządzenia lub najwyższego położonego punktu lub górnej krawędzi dachu wiaty;
- 7) **zieleni** – należy przez to rozumieć roślinność zróżnicowaną w formie i wysokości: trawiastą, roślinność przybrzeżną i łąkową, drzewa i krzewy o gatunkach odpowiednio dobranych do sąsiedztwa jeziora o gatunkach rodzimych, dostosowanych do istniejących siedlisk roślinności oraz sprzyjających retencji wody.

§ 3. Granica obszaru objętego planem miejscowym stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

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

- 1) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, oznaczone symbolami **1ML-UT**, **2ML-UT**;

- 2) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **1KDD**;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **1KR**;
- 4) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami **1ZN** i **2ZN**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek.

3. Ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały należy uwzględnić łącznie, przy czym:

- 1) ustalenia ogólne określają zasady nadrzędne oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w stosunku do całego obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) ustalenia szczegółowe dotyczą poszczególnych wyznaczonych w planie miejscowym terenów o przeznaczeniu określonym w ust. 1 i stanowią doprecyzowanie zasad określonych w ustaleniach ogólnych względem tych terenów w szczególności w zakresie:
  - a) rodzaju obiektów budowlanych możliwych do lokalizacji na danym terenie,
  - b) parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

## **ROZDZIAŁ I**

### **USTALENIA OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM.**

**§ 5. 1.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) lokalizację budynków, o określonych w planie miejscowym parametrach, zgodnie z liniami zabudowy, ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej oraz tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 3) strefę ochrony widokowej jeziora Marianowskiego w której obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację:
  - a) urządzeń budowlanych,
  - b) dojazdów i dojazdów;
- 2) dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przeznaczonych na regulację granic działek w ramach jednego terenu.

3. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) garaży blaszanych;
- 2) obiektów budowlanych z typowych betonowych elementów prefabrykowanych przęsł ogrodzeniowych, w tym realizacji wiat o ścianach z tego typu wypełnieniem.

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

- 1) w zakresie ochrony akustycznej – zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach **ML-UT** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych na terenie działki budowlanej oraz dalsze ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 3) zachowanie istniejących ciepłolubnych muraw napiaskowych, stanowiących siedlisko o kodzie 6210-1, znajdujących się na terenie **2ZN** i ich ochronę poprzez zapewnienie braku zacienienia, a także nie zwiększania wilgotności gleby;
- 4) zachowanie naturalnego ukształtowania terenu;
- 5) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych powierzchni terenów.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

2) stanowisk postojowych, dojeżdż i dojazdów na tej części działki budowlanej, która jest wykazywana jako wymagana planem miejscowym minimalna powierzchnia biologicznie czynna.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych oraz retencję wód, w tym możliwość realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych.

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

1) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych zgodnie z oznaczeniem na rysunku:

a) Marianowo, stan. 13 AZP: 31-12/37,

b) Marianowo, stan. 16 AZP: 31-12/40;

2) w ramach wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 1 – przed rozpoczęciem prac ziemnych, ustala się obowiązek określenia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych z właściwym organem do spraw ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 8.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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 nie podejmuje się ustaleń.

**§ 9.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, a w szczególności pasów technologicznych wzdłuż istniejącej linii napowietrznej SN 15kV o szerokości 14,0 m – t. j. po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii, w których lokalizacja obiektów budowlanych uzależniona jest od warunków określonych w przepisach odrębnych, przy czym ograniczenie to obowiązuje do czasu jej skablowania.

**§ 10.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie podejmuje się ustaleń.

**§ 11.** 1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości bądź ich odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania porządku i czystości w gminach;

2) odprowadzanie ścieków bytowych zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach, przy czym w przypadku lokalizacji kanalizacji sanitarnej minimalne średnice sieci kanalizacji sanitarnej nie mogą być mniejsze niż 200 mm;

3) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, w tym do celów przeciwpożarowych, z sieci lub urządzeń wodociągowych;

4) zasilanie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4;

5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;

6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, baterii butli lub zbiorników stałych gazu płynnego, przy czym minimalne średnice sieci gazowych nie mogą być mniejsze niż 25 mm;

7) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4.

2. Dopuszcza się w obszarze planu miejscowego:

1) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną na całym obszarze planu miejscowego;

2) parametry obiektów i sieci infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb inwestycyjnych i możliwości terenowych;

3) realizację rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych z zastrzeżeniem §6 ust. 1 pkt 3, w szczególności: zbiorników na deszczówkę, beczek, studni chłonnych, oczek wodnych, zbiorników retencyjnych w tym podziemnych, a także zielonych dachów, rozumianych jako dachy pokryte podłożem umożliwiającym wegetację roślin;

- 4) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyłącznie na potrzeby terenów objętych planem miejscowym, o mocy nie przekraczającej 500 kW, przy czym:
- a) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
  - b) zakazuje się lokalizacji instalacji wykorzystujących energię z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów,
  - c) ograniczenie mocy nie dotyczy urządzeń fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków lub wiat,
  - d) zakazuje się lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii innych niż mikroinstalacje, z zastrzeżeniem lit. e,
  - e) zakazuje się lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, chyba że stanowią one źródło zasilania wyłącznie urządzeń służących do oświetlenia terenu i jednocześnie stanowią one ich integralną część,
  - f) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na terenie **2ZN**.

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

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem drogi gminnej położonej poza granicą planu miejscowego z drogą powiatową nr 1731Z znajdującą się poza granicą planu miejscowego;
- 2) liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej wliczając miejsca w budynkach i pod wiatami, nie mniejszą niż:
  - a) 1 stanowisko na 1 budynek rekreacji indywidualnej,
  - b) 1 stanowisko na każde 4 miejsca noclegowe w obiektach usług turystyki, rekreacji i wypoczynku,
  - c) 1 stanowisko dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej sali konsumpcyjnej w lokalach świadczących usługi gastronomii,
  - d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu,
  - e) 1 stanowisko na 10 zatrudnionych w obiektach usług turystyki lub gastronomii;
- 3) dla obiektów mieszczących różne funkcje należy zapewnić odpowiednią liczbę stanowisk postojowych, wykonując obliczenia dla każdej funkcji osobno, a całkowita liczba stanowisk ma stanowić sumę tych obliczeń;
- 4) zapewnienie odpowiedniej liczby stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym, jeśli liczba stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie wynika z przepisu odrębnego to w przypadku, gdy obliczona według ustaleń szczegółowych sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy liczbę 5, obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:
  - a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 25,
  - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 26 – 75,
  - c) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 75;

**§ 13.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń, z zastrzeżeniem dopuszczeń określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w zakresie możliwości lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

**§ 14.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20 %.

## **ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW**

**§ 15. 1.** Na terenie zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, oznaczonym symbolem **1ML-UT**, o powierzchni ok. 56763,7 m<sup>2</sup>, ustala się:

- 1) granicę strefy ochrony widokowej jeziora Marianowskiego zgodnie z rysunkiem;
- 2) lokalizację na działce budowlanej:
  - a) budynków:
    - rekreacji indywidualnej,
    - usług turystyki, rekreacji i wypoczynku, a w szczególności hoteli, pensjonatów wraz z niezbędnym zapleczem,
    - gastronomii,

- handlu o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m<sup>2</sup> na terenie,
  - magazynowych związanych z funkcją turystyczno-wypoczynkową,
- b) tymczasowych obiektów budowlanych mieszczących funkcje takie jak określone dla budynków, o których mowa w lit. a,
  - c) wiat,
  - d) pól namiotowych i kempingowych,
  - e) pomostów,
  - f) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - g) dróg dla pieszych,
  - h) dróg dla rowerów,
  - i) dojazdów, dojeżdż, dróg wewnętrznych,
  - j) zbiorników wodnych, w tym służących retencji wód opadowych i roztopowych, stanowiących uzupełnienie zagospodarowania turystyczno-wypoczynkowego terenów,
  - k) zieleni,
  - l) stanowisk postojowych naziemnych, pod wiatami lub w budynkach.

2. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, oznaczonego symbolem **IML-UT** ustala się:

- 1) wysokość w wyznaczonej na rysunku strefie ochrony widokowej jeziora Marianowskiego:
  - a) budynków rekreacji indywidualnej – nie większą niż 7,0 m,
  - b) budynków usług turystyki, rekreacji i wypoczynku – nie większą niż 7,0 m,
  - c) budynków usług gastronomii, handlu, magazynowych – nie większą niż 6,0 m,
  - d) wysokość urządzeń sportowo-rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m;
- 2) wysokość poza wyznaczoną na rysunku granicą strefy ochrony widokowej jeziora Marianowskiego:
  - a) budynków rekreacji indywidualnej – nie większą niż 7,0 m,
  - b) budynków usług turystyki, rekreacji i wypoczynku – nie większą niż 12,0 m,
  - c) budynków usług gastronomii, handlu, magazynowych – nie większą niż 6,0 m,
  - d) wysokość urządzeń sportowo-rekreacyjnych – nie większą niż 10,0 m;
- 3) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych – nie większą niż 6,0 m;
- 4) wysokość wiat – nie większą niż 6,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 1,2;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - a) dla jednego budynku rekreacji indywidualnej – nie mniejszą niż 300 m<sup>2</sup> przy czym możliwa jest realizacja inwestycji składającej się z większej liczby budynków rekreacji indywidualnej na powierzchni działki budowlanej nie mniejszej niż odpowiadająca iloczynowi liczby budynków rekreacji indywidualnej i określonej planem miejscowym minimalnej powierzchni działki budowlanej 300 m<sup>2</sup> oraz przy zachowaniu pozostałych wskaźników zagospodarowania terenu,
  - b) dla pozostałych budynków – dowolną;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 9) dachy dowolne;
- 10) szerokość dojazdów lub dróg wewnętrznych do poszczególnych działek budowlanych – nie mniejszą niż 6,0 m;
- 11) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dojazdów, dróg wewnętrznych lub terenu drogi dojazdowej **1KDD**, terenu komunikacji drogowej wewnętrznej **1KR** oraz z przyległych dróg publicznych położonych poza granicą planu miejscowego.

§ 16. 1. Na terenie zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, oznaczonym symbolem **2ML-UT**, o powierzchni ok. 16214,3 m<sup>2</sup>, ustala się

- 1) granicę strefy ochrony widokowej jeziora Marianowskiego zgodnie z rysunkiem;
- 2) lokalizację na działce budowlanej:
  - a) budynków:
    - rekreacji indywidualnej,
    - usług turystyki, rekreacji i wypoczynku, a w szczególności hoteli, pensjonatów wraz z niezbędnym zapleczem,
    - usług gastronomii,
    - handlu o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m<sup>2</sup> na terenie,
    - magazynowych związanych z funkcją turystyczno-wypoczynkową,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych mieszczących funkcje takie jak określone dla budynków, o których mowa w lit. a,
  - c) wiat,
  - d) pól namiotowych,
  - e) pomostów,
  - f) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - g) dróg dla pieszych,
  - h) dróg dla rowerów,
  - i) dojazdów, dojeżdż, dróg wewnętrznych,
  - j) zbiorników wodnych, w tym służących retencji wód opadowych i roztopowych, stanowiących uzupełnienie zagospodarowania turystyczno-wypoczynkowego terenów,
  - k) zieleni,
  - l) stanowisk postojowych naziemnych, pod wiatami lub w budynkach.

2. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, oznaczonego symbolem **2ML-UT** ustala się:

- 1) wysokość budynków:
  - a) rekreacji indywidualnej – nie większą niż 7,0 m,
  - b) usług turystyki, rekreacji i wypoczynku – nie większą niż 7,0 m,
  - c) usług gastronomii, handlu, magazynowych – nie większą niż 6,0 m;
- 2) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych – nie większą niż 6,0 m;
- 3) wysokość wiat – nie większą niż 6,0 m;
- 4) wysokość urządzeń sportowo-rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,9;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - a) dla jednego budynku rekreacji indywidualnej – nie mniejszą niż 300 m<sup>2</sup> przy czym możliwa jest realizacja inwestycji składającej się z kilku budynków rekreacji indywidualnej na powierzchni działki budowlanej nie mniejszej niż odpowiadająca iloczynowi liczby budynków rekreacji indywidualnej i określonej planem miejscowym minimalnej powierzchni działki budowlanej 300 m<sup>2</sup> oraz przy zachowaniu pozostałych wskaźników zagospodarowania terenu,
  - b) dla pozostałych budynków – dowolną;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 9) dachy dowolne;
- 10) szerokość dojazdów lub dróg wewnętrznych do poszczególnych działek budowlanych nie mniejszą niż 6,0 m;

11) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dojazdów, dróg wewnętrznych lub terenu drogi dojazdowej **1KDD**, terenu komunikacji drogowej wewnętrznej **1KR** oraz z przyległych dróg publicznych położonych poza granicą planu miejscowego.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenu drogi dojazdowej, oznaczonego symbolem **1KDD**, o powierzchni ok. 371 m<sup>2</sup>, ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m, z poszerzeniem na plac do zawracania pojazdów zgodnie z rysunkiem;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem **1KR**, o powierzchni ok. 1594,1 m<sup>2</sup>, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 7,0 m zgodnie z rysunkiem;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego z możliwością lokalizacji:
  - a) drogi dla pieszych,
  - b) drogi dla rowerów,
  - c) stanowisk postojowych,
  - d) oświetlenia oraz innych elementów drogowo-inżynierskich niezbędnych do funkcjonowania drogi,
  - e) zieleni w wolnych od utwardzenia powierzchni terenu.

§ 19. 1. Na terenie zieleni naturalnej, oznaczonym symbolem **1ZN**, o powierzchni ok. 18841,7 m<sup>2</sup>, ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących zadrzewień z dopuszczeniem lokalizacji:
  - a) obiektów budowlanych z zastrzeżeniem pkt 2, w tym tymczasowych, mieszczących funkcje turystyki, rekreacji, gastronomii wyłącznie w formie konstrukcji drewnianej wyniesionej ponad poziom terenu o co najmniej 1,5 m, w tym również konstrukcji wykorzystującej istniejące drzewa,
  - b) pomostów,
  - c) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - d) zieleni,
  - e) dróg dla pieszych wyłącznie o nawierzchni naturalnej,
  - f) dróg dla rowerów wyłącznie o nawierzchni naturalnej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

2. W zakresie kształtowania wskaźników zagospodarowania terenu zieleni naturalnej, oznaczonego symbolem **1ZN** ustala się:

- 1) strefę ochrony widokowej jeziora Marianowskiego;
- 2) wysokość obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, mieszczących funkcje turystyki, rekreacji, gastronomii – nie większą niż 6,0 m;
- 3) wysokość urządzeń sportowo-rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu;

obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej położonej poza granicą planu miejscowego oraz z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej **1KR**.

§ 20. 1. Na terenie zieleni naturalnej, oznaczonym symbolem **2ZN**, o powierzchni ok. 875,3 m<sup>2</sup>, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego siedliska 6120-1 – ciepłolubnych muraw napiaskowych;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

2. W zakresie kształtowania wskaźników zagospodarowania terenu zieleni naturalnej, oznaczonego symbolem **2ZN** ustala się:

- 1) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 100% powierzchni terenu;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej położonej poza granicą planu miejscowego.

### **ROZDZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 21. W granicy obszaru objętego niniejszą uchwałą traci moc Uchwała Nr XVIII/120/2012 Rady Gminy Marianowo z dnia 23 sierpnia 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Marianowo, gmina Marianowo (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2012 r. poz. 2016).

§ 22. Traci moc Uchwała Nr LXII/364/2024 Rady Gminy Marianowo z dnia 22 marca 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 759/34, 759/96, 759/97 i 861 położonych w obrębie Marianowo (Dz. Urz. Woj. Zach. poz. 1882).

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Marianowo.

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

Przewodnicząca Rady Gminy  
Marianowo

**Jolanta Rębisz**





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR 759/34, 759/96, 759/97 I 861 POŁOŻONYCH W OBRĘBIE MARIANOWO

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IV/26/2024  
Rady Gminy Marianowo  
z dnia 30 sierpnia 2024 r.

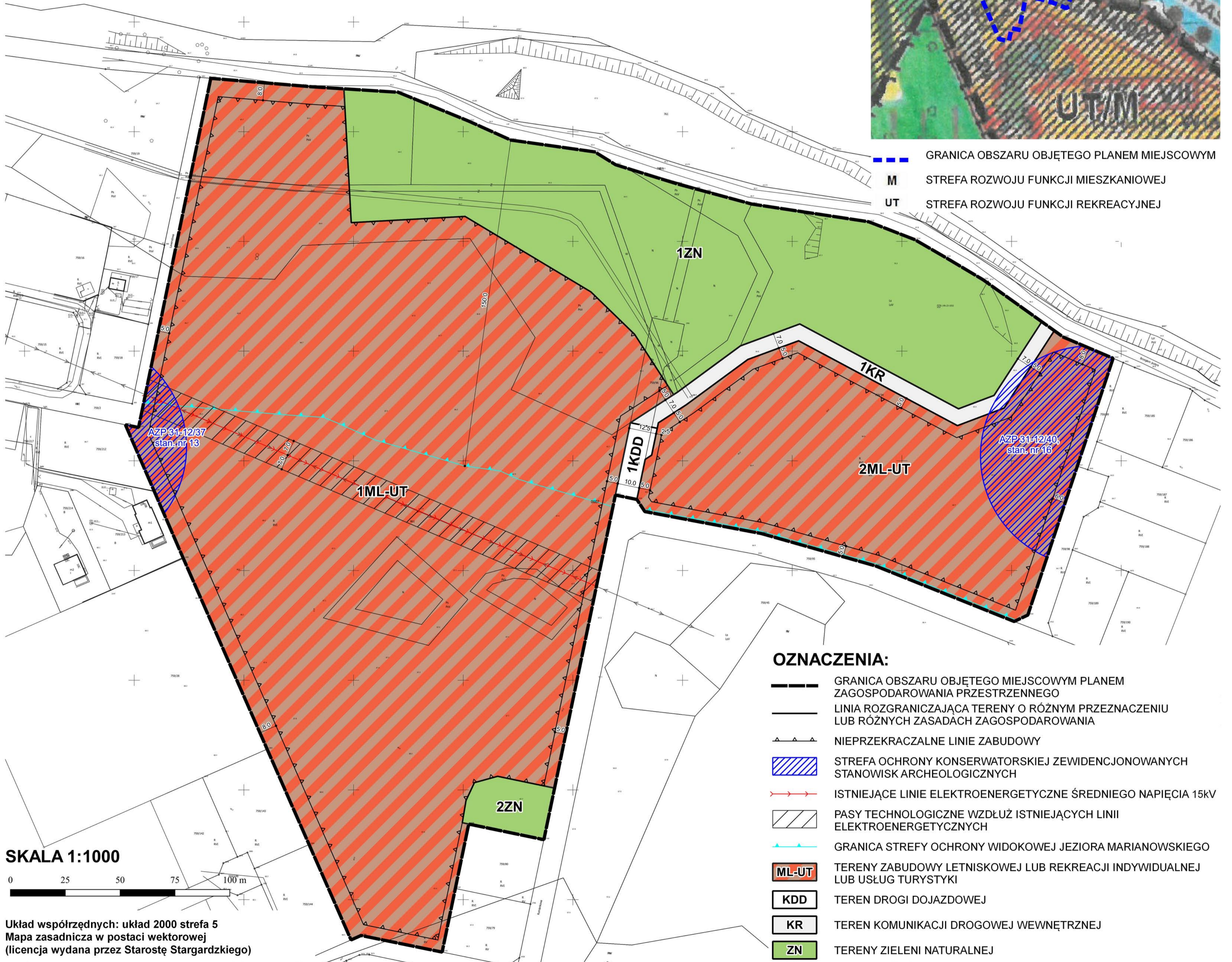


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY MARIANOWO

SKALA 1:10 000



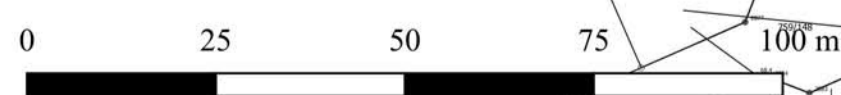
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- M STREFA ROZWOJU FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
- UT STREFA ROZWOJU FUNKCJI REKREACYJNEJ



## OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▲▲▲ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ▨ STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZE WIDOCZNYMI STANOWISKAMI ARCHEOLOGICZNYMI
- ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- ▨ PASY TECHNOLOGICZNE WZDŁUŻ ISTNIEJĄCYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
- GRANICA STREFY OCHRONY WIDOKOWEJ JEZIORA MARIANOWSKIEGO
- ML-UT TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ LUB USŁUG TURYSTYKI
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- ZN TERENY ZIELENI NATURALNEJ

SKALA 1:1000



Układ współrzędnych: układ 2000 strefa 5  
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej  
(licencja wydana przez Starostę Stargardzkiego)

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Marianowo**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu**  
**projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) oraz w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 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), Rada Gminy Marianowo nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 759/34, 759/96, 759/97 i 861 położonych w obrębie Marianowo” ze względu na to, że żadne uwagi nie zostały wniesione.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

### **Rady Gminy Marianowo**

#### **o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 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), Rada Gminy Marianowo rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Przedmiotowy plan przewiduje realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która byłaby finansowana z budżetu gminy, należąca do zadań własnych gminy.

#### **§ 2.**

1) Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:

- a) środki własne gminy,
- b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
- c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- d) kredyt bankowy,
- e) środki prywatne partnerów inwestycyjnych.

2) Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt. 1.

**§ 3.** Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Marianowa.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IV/26/2024

Rady Gminy Marianowo

z dnia 30 sierpnia 2024 r.

Zalacznik4.xml

## Uzasadnienie

Uchwałą Nr XLVI/234/2022 z dnia 24 listopada 2022 r. Rada Gminy Marianowo zainicjowała prace nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 759/34, 759/96, 759/97 i 861 położonych w obrębie Marianowo.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie winno zawierać:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Marianowo (wersja ujednolicona zatwierdzona Uchwałą Rady Gminy Marianowo nr XXIX/185/2017 z dnia 16 listopada 2017 r. zmieniona Uchwałą Rady Gminy Marianowo Nr XLI/358/2024 Rady Gminy Marianowo z dnia 29 lutego 2024 r.) obszar proponowany do objęcia miejscowym planem obejmuje fragment terenów oznaczonych symbolem UT/M:

**UT** – strefa rozwoju funkcji rekreacyjnej - lokalizacja urządzeń i obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego, rekreacji i sportu oraz zabudowy rekreacyjnej (sezonowej pobytovej całorocznej), hotelowej, pensjonatowej, uzdrowskiej, kempingowej w tym pola namiotowe, wraz z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi związanymi bezpośrednio z obsługą funkcji podstawowej. Dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą zabudowę mieszkaniową, wykluczona lokalizacja uciążliwych funkcji produkcyjnych oraz rzemiosła uciążliwego.

**M** – strefa rozwoju funkcji mieszkalnej - zabudowa mieszkaniowa z towarzyszącymi usługami komercyjnymi i publicznymi - oświata, zdrowie, kultura, sport, rekreacja, handel i gastronomia, drobne nieuciążliwe rzemiosło. Dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą zabudowę rekreacyjną. Wykluczona lokalizacja uciążliwych funkcji produkcyjnych oraz rzemiosła uciążliwego.

Przedmiotem planu miejscowego jest korekta rozwiązań przyjętych w obowiązującym na tym obszarze miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Marianowo, gmina Marianowo (Uchwała Nr XVIII/120/2012 Rady Gminy Marianowo z dnia 24 września 2012 r.). Polega ona na korekcie ustaleń w zakresie rozszerzenia spektrum dopuszczonych obiektów budowlanych związanych z turystyką, rekreacją i usług towarzyszących tym funkcjom, a także zasad zagospodarowania terenu i obsługi komunikacyjnej w kontekście istniejących uwarunkowań przyrodniczych – a zwłaszcza dotyczących zadrzewień i terenów podmokłych.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu miejscowego adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu miejscowego.

W niniejszym dokumencie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem miejscowym poprzez zapisy dotyczące gabarytów budynków i innych obiektów budowlanych, ale też z poszanowaniem dla gabarytów zabudowy w kontekście terenów sąsiednich stanowiących obszary atrakcyjne krajobrazowo w gminie Marianowo. Zapisy planu miejscowego pozwalają na uwzględnienie wymogów ochrony środowiska oraz ochrony krajobrazu kulturowego.

Obszar planu miejscowego zlokalizowany jest na terenie położonym przy drogach gminnych łączących się z drogą powiatową (1731Z - odcinek: Marianowo - Barzkowice - Brudzewice) z możliwym dostępem do transportu publicznego. Z uwagi na przeznaczenie terenu pod zabudowę letniskową i usług turystyki przewiduje się zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego o ruch generowany przez korzystających. Dla funkcji projektowanych w planie miejscowym jest to korzystna lokalizacja z punktu widzenia dostępu do transportu publicznego pod kątem dojazdów do terenów rekreacyjnych w sąsiedztwie Jeziora Marianowskiego, które są przedmiotem ustaleń planu miejscowego.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określeniu zasad ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy będą zwiększone. Poza terenami gminnymi realizacja tych obiektów będzie należała do inwestora. W zakresie gospodarki ściekowej obowiązuje ustalenie zagospodarowania odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na terenie

nieruchomości, bądź ich odprowadzenie do kanalizacji deszczowej oraz odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej.

Obszar planu miejscowego sąsiaduje z Jeziorem Marianowskim, które stanowi atrakcyjny zbiornik wodny z punktu widzenia walorów przyrodniczych, a także turystycznych. Z tego też powodu zasady zabudowy i zagospodarowania terenu dla przewidywanej zabudowy letniskowej oraz usług turystyki uwzględniają sąsiedztwo oraz otoczenie jeziora, a także występujące siedliska chronione przez zapisy planu miejscowego. Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że realizacja ustaleń planu miejscowego nie powinna doprowadzić do zmian hydrogeologicznych na terenie planu miejscowego i na terenach sąsiednich, o ile zabudowa będzie wykonana zgodnie z planem miejscowym i przepisami odrębnymi. Zabudowa też nie spowoduje znaczących i niekorzystnych zmian w szacie roślinnej i pokrywie glebowej, ponieważ ustalono zasady minimalizujące ingerencję w te komponenty środowiska przyrodniczego.

Na przedmiotowym obszarze występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, stąd też plan miejscowy podejmuje ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej w zakresie ochrony konserwatorskiej tych stanowisk.

W przypadku przedmiotowego planu miejscowego nie zachodzi konieczność przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów, jak również z uwagi na to, że teren obecnie stanowi jedną nieruchomość, nie zaistnieją przesłanki do przeprowadzenia ww. procedury nawet w warunkach nieobligatoryjnych. W związku z powyższym, ustalenia planu miejscowego nie zawierają szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziałów.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez rozpatrzenie wniosków złożonych do planu miejscowego, a w następnym etapie poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwymi organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesu prywatnego. Stworzono warunki do realizacji zamierzeń gminy. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano i rozstrzygnięto wnioski organów i instytucji oraz następnie ich opinie i uzgodnienia. Wójt Gminy Marianowo zapewnił udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez określenie terminu składania wniosków oraz poprzez wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami. Do projektu planu miejscowego nie wpłynęły żadne uwagi.

W gminie Marianowo nie opracowano „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym”, w związku z tym nie można się odnieść do jej wyników w kontekście opracowywanego dokumentu.

Wpływy z podatków od nieruchomości wzrosną z uwagi na doprojektowanie zabudowy usługowej. Dochody gminy mogą również wynikać z wpływu z podatku od czynności cywilnoprawnych. Wydatki związane mogą być przede wszystkim z regulacją dróg gminnych oraz ewentualną modernizacją, rozbudową infrastruktury technicznej.

Ustalenia niniejszego planu zostały przyjęte na podstawie Uchwały nr LXII/364/2024 Rady Gminy Marianowo z dnia 22 marca 2024 r. Z przyczyn technicznych do Wojewody Zachodniopomorskiego uchwała nr LXII/364/2024 z dnia 22 marca 2024 r. została doręczona, celem publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego, z błędnym załącznikiem graficznym.

Mając na względzie sprostowania błędów zasadne jest podjęcie przedłożonej uchwały.

Wójt Gminy Marianowo

**Mateusz Ruciński**