

**ZAŁĄCZNIK NR 1**

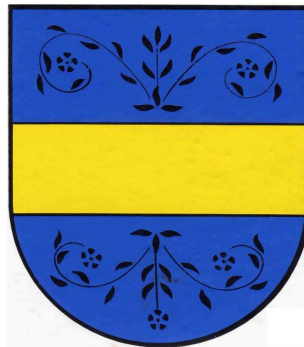
**DO UCHWAŁY NR ...../2020**

**RADY MIEJSKIEJ W WĘGORZYNI**

**Z DNIA ..... 2020 R.**

**w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Węgorzyno”**

**BURMISTRZ  
WĘGORZYNA**



**„STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY WĘGORZYNO”**

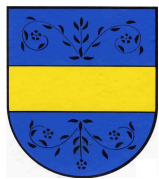
***TEKST STUDIUM - PROJEKT 07.2020 r.***

**T O M II**

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**Węgorzyno 2020 rok**

**ZAMAWIAJĄCY:**



**Gmina Węgorzyno**

ul. Rynek 1

73-155 Węgorzyno

Telefon: 913 971 563

Fax: 913 971 567

E-mail: [urząd@um.wegorzyno.pl](mailto:urząd@um.wegorzyno.pl)

[www.wegorzyno.pl](http://www.wegorzyno.pl)

**WYKONAWCA:**

**Zespół autorski:**

mgr inż. Mateusz Majka – główny projektant

inż. Adrianna Frodyma

mgr inż. Kamila Kurek

mgr inż. Marta Ścigała

**Współpraca:**

mgr inż. Sławomir Górowski

dr Grzegorz Synowiec

mgr Maria Młodzianowska-Synowiec



## SPIS TREŚCI TOMU II:

|   |    |
|---|----|
| ROZDZIAŁ I .....  | 6  |
| KIERUNKI - USTALENIA OGÓLNE.....  | 6  |
| 1.1. WPROWADZENIE.....  | 7  |
| 1.2. STOSOWANE OKREŚLENIA I POJĘCIA .....   | 7  |
| 1.3. STRUKTURA DOKUMENTU, WYKAZ RYSUNKÓW I ZAŁĄCZNIKÓW.....   | 8  |
| 1.4. PODSTAWY OPRACOWANIA.....  | 9  |
| ROZDZIAŁ II .....   | 11 |
| GŁÓWNE KIERUNKI ROZWOJU GMINY .....   | 11 |
| 2.1. GŁÓWNE KIERUNKI ROZWOJU GMINY WĘGORZYNO.....   | 12 |
| ROZDZIAŁ III .....  | 15 |
| KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ GMINY, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY.....  | 15 |
| 3.1. MODEL PLANOWANEJ STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ.....   | 16 |
| 3.2. TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY   | 30 |
| 3.3. SZCZEGÓŁOWE KIERUNKI ZMIAN .....   | 31 |
| 3.3.1. KIERUNEK 1.....  | 31 |
| 3.3.2. KIERUNEK 2.....  | 34 |
| 3.3.3. KIERUNEK 3.....  | 39 |
| 3.4. KIERUNKI ZMIAN UKŁADÓW LINIOWYCH .....   | 41 |
| ROZDZIAŁ IV .....   | 43 |
| KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW ....   | 43 |
| 4.1. RODZAJE KIERUNKÓW PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW.....  | 44 |
| 4.2. OGÓLNE ZASADY REALIZACJI PRZYJĘTYCH KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW .....  | 61 |
| 4.3. WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE ORAZ WYTYCZNE W ZAKRESIE ICH STOSOWANIA DO PLANÓW MIEJSCOWYCH.....   | 62 |
| ROZDZIAŁ V .....  | 64 |
| USTALENIA W ZAKRESIE OBSZARÓW ORAZ ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ..... | 64 |
| 5.1. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW .....   | 65 |
| 5.1.1. System terenów otwartych .....   | 65 |
| 5.1.2. Obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody .....  | 67 |
| 5.2. OGÓLNE ZASADY I POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY PRZYRODY.....   | 69 |
| 5.3. POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO .....   | 69 |
| 5.4. POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO .....  | 70 |
| 5.5. POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI.....  | 70 |
| 5.6. POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY ZASOBÓW WÓD I ICH JAKOŚCI .....   | 70 |
| 5.7. POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY AKUSTYCZNEJ.....  | 71 |
| ROZDZIAŁ VI .....   | 72 |
| USTALENIA W ZAKRESIE OBSZARÓW I ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....                        | 72 |
| 6.1. OCHRONA OBSZARÓW I OBIEKTÓW DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW .....   | 73 |

|        |   |     |
|--------|---|-----|
| 6.1.1. | Podstawowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego .....   | 73  |
| 6.1.2. | Obszary i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru i ewidencji zabytków objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych .....                    | 73  |
| 6.1.3. | Zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne .....   | 74  |
| 6.1.4. | Obowiązujące strefy ochrony konserwatorskiej oraz obszary proponowane do objęcia ochroną w formie nowych stref ochrony konserwatorskiej ..... | 75  |
| 6.1.5. | Ochrona dóbr kultury współczesnej.....  | 77  |
| 6.1.6. | Elementy kompozycji przestrzennej.....  | 77  |
|        | ROZDZIAŁ VII .....  | 79  |
|        | KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI, TRANSPORTU I PARKOWANIA.....   | 79  |
| 7.1.   | KIERUNKI ROZWOJU TERENÓW DRÓG PUBLICZNYCH .....   | 80  |
| 7.2.   | KIERUNKI ROZWOJU TERENÓW DRÓG WEWNĘTRZNYCH .....  | 84  |
| 7.3.   | KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW PARKOWANIA .....  | 84  |
| 7.4.   | KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI PIESZEJ .....   | 86  |
| 7.5.   | KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ROWEROWEJ .....   | 87  |
| 7.6.   | KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ .....   | 87  |
| 7.7.   | KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW TRANSPORTU ZBIOROWEGO.....  | 88  |
|        | ROZDZIAŁ VIII .....   | 89  |
|        | KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....   | 89  |
| 8.1.   | KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....   | 90  |
| 8.1.1. | Zaopatrzenie w wodę .....   | 90  |
| 8.1.2. | Gospodarka ściekowa.....  | 91  |
| 8.1.3. | Zaopatrzenie w energię elektryczną, ciepło i gaz.....   | 92  |
| 8.1.4. | Telekomunikacja.....  | 93  |
| 8.2.   | KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW GOSPODARKI ODPADAMI.....  | 94  |
|        | ROZDZIAŁ IX .....   | 95  |
|        | ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO .....  | 95  |
| 9.1.   | CHARAKTERYSTYKA OBSZARÓW WYZNACZONYCH DO REALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO.....  | 96  |
| 9.2.   | ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....  | 96  |
| 9.3.   | OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM.....   | 97  |
|        | ROZDZIAŁ X .....  | 98  |
|        | OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH ORAZ OBSZARY FUNKCJONALNE .....   | 98  |
| 10.1.  | SYSTEM PRZESTRZENI PUBLICZNYCH .....  | 99  |
| 10.2.  | OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU PONADREGIONALNYM I REGIONALNYM.....  | 100 |
| 10.3.  | OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM .....   | 100 |
|        | ROZDZIAŁ XI .....   | 103 |
|        | OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....                                    | 103 |
| 11.1.  | OBSZARY, DLA KTÓRYCH STUDIUM OKREŚLA ZAMIERZENIA GMINY W SPRAWIE SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....         | 104 |
| 11.2.  | OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI .....  | 104 |

|        |  |     |
|--------|--|-----|
| 11.3.  | OBOWIĄZEK SPORZĄDZANIA PLANÓW ZE WZGLĘDU NA WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW I TERENÓW GÓRNICZNYCH .....  | 105 |
| 11.4.  | OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100KW POCHODZĄCĄ WYŁĄCZNIE Z PROMIENIOWANIA SŁONECZNEGO. ....  | 105 |
| 11.5.  | OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m <sup>2</sup> .....   | 105 |
| 11.6.  | OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE .....   | 105 |
| 11.7.  | KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....  | 106 |
| 11.8.  | KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....   | 107 |
| 11.9.  | OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .....  | 107 |
| 11.10. | OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU FILAR OCHRONNY .....   | 108 |
| 11.11. | OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120)..... | 108 |
| 11.12. | OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI .....  | 108 |
| 11.13. | OBSZARY ZDEGRADOWANE ORAZ OBSZARY PROBLEMOWE.....  | 108 |
| 11.14. | GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH .....   | 109 |
|        | ROZDZIAŁ XII .....   | 110 |
|        | USTALENIA KOŃCOWE .....  | 110 |
| 12.1.  | REALIZACJA STUDIUM .....   | 111 |
| 12.2.  | UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ.....   | 111 |
| 12.3.  | KONTROLA STUDIUM .....   | 113 |
| 12.4.  | AKTUALIZACJA LUB ZMIANA STUDIUM .....  | 113 |

# ROZDZIAŁ I

## KIERUNKI - USTALENIA OGÓLNE

## 1.1. WPROWADZENIE

Kierunki zagospodarowania przestrzennego zawarte są w tomie II Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Węgorzyno. Określają politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Umożliwiają konsekwentną realizację długoterminowej, jednolitej i spójnej polityki rozwoju przestrzennego i społecznego gminy. Uwzględniają zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju oraz ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego. Przyjęte ustalenia zawarte w Studium są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego zostały sformułowane z uwzględnieniem wcześniej opracowanej części I Studium - Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, stanowiącą również diagnozę funkcjonowania istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta i gminy. W kształtowaniu miasta i planowaniu jego rozwoju należy uwzględnić zarówno politykę przestrzenną, ustaloną w kierunkach zagospodarowania przestrzennego, jak również wskazane w części I - uwarunkowania rozwoju.

## 1.2. STOSOWANE OKREŚLENIA I POJĘCIA

W dokumencie zastosowano następujące pojęcia:

- 1) **obszary rozwoju** – wydzielone całości urbanistyczne, kształtowane jako jednolite struktury urbanistyczne pod względem funkcjonalno-przestrzennym, wyróżniające się cechami charakterystycznymi, stanowiącymi o indywidualności poszczególnych zespołów, tworzące spójne, jednolite i zamknięte układy, określone wewnętrzną odrębną kompozycją zespołów zabudowy oraz powiązań komunikacyjnych i przyrodniczych, granice zespołów urbanistycznych częściowo pokrywają się z granicami administracyjnymi osiedli, miasta i sołectw, w ramach zespołów urbanistycznych wydzielone zostały podziały funkcjonalne;
- 2) **układy liniowe** – planowane kierunki rozwoju powiązań systemu komunikacyjnego, podzielone na:
  - a) układy liniowe dróg – liniowe przebiegi planowanych dróg publicznych klas: głównej ruchu przyspieszonego, zbiorczej, lokalnej oraz ważniejszych dróg klasy dojazdowej, przy czym wskazane na rysunku Studium liniowe przebiegi dróg stanowią rezerwę dla ich realizacji, przy założeniu, że szczegółowe linie rozgraniczające terenów dróg, określające ich faktyczną szerokość i dokładne położenie poprzez precyzyjne wydzielenie działek i ich części pod funkcję drogi, będą wyznaczone na etapie sporządzanych planów miejscowych, projektów budowlanych dróg i decyzji administracyjnych,
  - b) układy liniowe kolejowe - liniowe przebiegi linii kolejowych, położone w liniach rozgraniczających terenów kolejowych, zgodnych z własnościowymi podziałami działek, przy czym wskazane na rysunku Studium liniowe przebiegi komunikacji kolejowej stanowią rezerwę dla jej realizacji, przy założeniu, że szczegółowe linie rozgraniczające terenów komunikacji kolejowej, określające ich faktyczną szerokość i dokładne położenie poprzez precyzyjne wydzielenie działek i ich części pod funkcję komunikacji kolejowej, będą wyznaczone na etapie sporządzanych planów miejscowych, projektów budowlanych i decyzji administracyjnych;

- 3) **osie widokowe do zachowania** – wyznaczone do ochrony ważne osie widokowe skierowane na dominanty wzdłuż wskazanych osi widokowych, ochroną obejmuje się wskazane kierunki i osie widokowe;
- 4) **dominanty do wyeksponowania** – dominanty wskazane do podkreślenia i wyeksponowania w przestrzeni.

### 1.3. STRUKTURA DOKUMENTU, WYKAZ RYSUNKÓW I ZAŁĄCZNIKÓW

I. Struktura tekstu Studium części II - Kierunki zagospodarowania przestrzennego dokumentu jest zgodna z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zawiera:

- 1) kierunki – problemy, uwarunkowania, główne założenia i cele rozwojowe (*ROZDZIAŁ II*);
- 2) kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta i gminy (*ROZDZIAŁ III*), w tym:
  - a) ogólne i szczegółowe kierunki zmian,
  - b) kierunki zmian w układach liniowych,
  - c) kierunki zmian obszarów niezurbanizowanych, w tym wyłączonych z zabudowy,
  - d) kierunki zmian obszarów zurbanizowanych,
  - e) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,
  - f) granice terenów zamkniętych i ich strefy ochronne,
  - g) kierunki kształtowania kompozycji przestrzennej.
- 3) kierunki zmian w przeznaczeniu terenów (*ROZDZIAŁ IV*);
- 4) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy (*ROZDZIAŁ III*),
- 5) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym (*ROZDZIAŁ IX*);
- 6) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego (*ROZDZIAŁ V*), w tym:
  - a) kierunki i zasady ochrony i kształtowania systemu przyrodniczego miasta, w tym dla obszarów przestrzeni chronionej,
  - b) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni publicznej,
  - c) obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne,
  - d) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,
  - e) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- 7) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (*ROZDZIAŁ VI*), w tym obszary i obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej;
- 8) kierunki rozwoju systemów komunikacji, transportu i parkowania (*ROZDZIAŁ VII*);
- 9) kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej (*ROZDZIAŁ VIII*);
- 10) obszary przestrzeni publicznych (*ROZDZIAŁ X*);
- 11) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym (*ROZDZIAŁ XI*);
- 12) obszary, dla których obowiązkowe i zamierzone jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (*ROZDZIAŁ XII*).

II. W rozdziałach od 2 do 12 zawarte są zapisy Studium wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisów odrębnych. Rozdziały 1 i 13 zawierają ustalenia ogólne i ustalenia końcowe.

III. Integralną część kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowią następujące załączniki i schematy:

## 1) Załączniki

- załącznik nr 1 – Rysunek Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pt.: Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna – plansza zbiorcza w skali 1:10 000;
- załącznik nr A – stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- załącznik nr B – obiekty ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;
- załącznik nr C – obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków;

## 2) Schematy:

- I. Schemat nr 1 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Podział na strefy funkcjonalne;
- II. Schemat nr 2 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Podział na obszary rozwoju;
- III. Schemat nr 3 - Kierunki rozwoju systemu komunikacji, transportu i parkowania.

## 1.4. PODSTAWY OPRACOWANIA

### I. Podstawą prawną opracowania jest:

- 1) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945);
- 2) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2004 nr 118 poz. 1233);
- 3) Uchwała Nr XII/97/2015 Rady Miejskiej w Węgorzynie z dnia 26 listopada 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Węgorzyno.

### II. Podstawą merytoryczną opracowania jest:

- 1) Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Węgorzyno, przyjęte uchwałą Nr XVII/163/2012 Rady Miejskiej w Węgorzynie z dnia 28 czerwca 2012 r.,
- 2) Plan Rozwoju Lokalnego dla Gminy Węgorzyno na lata 2004-2006 i 2007-2013,
- 3) Plan rozwoju Lokalnego dla Powiatu Łobeskiego na lata 2005-2006 oraz fakultatywnie 2007-2013,
- 4) Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego,
- 5) Strategia Rozwoju Gminy i Miasta Węgorzyno do 2015 roku,
- 6) Strategia Rozwoju Powiatu Łobeskiego,
- 7) Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030,
- 8) Program Ochrony Środowiska Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2012-2015 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2016-2019,
- 9) Program Ochrony Środowiska Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2016 – 2020 z perspektywą do roku 2024,
- 10) Program ochrony środowiska powiatu łobeskiego,
- 11) Aktualizacja Programu Ochrony Środowiska dla Gminy Węgorzyno na lata 2012 - 2015 z uwzględnieniem lat 2016 – 2019,
- 12) Prognoza oddziaływania na środowisko aktualizacji Programu Ochrony Środowiska dla Gminy Węgorzyno na lata 2012 - 2015 z uwzględnieniem lat 2016 – 2019,

- 13) Rejestr zabytków powiatu łobeskiego,
- 14) Wojewódzki Program Opieki nad Zabytkami dla Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2017-2020,
- 15) Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- 16) Materiały Głównego Urzędu Statystycznego,
- 17) Waloryzacja przyrodnicza Gminy Węgorzyno,
- 18) Strategia rozwoju infrastruktury drogowej powiatu łobeskiego 2016-2022,
- 19) Program Budowy Dróg Krajowych 2014-2023,
- 20) Strategia rozwoju sektora transportu Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2020,
- 21) Koncepcja sieci tras rowerowych Województwa Zachodniopomorskiego,
- 22) Analiza stanu gospodarki odpadami komunalnymi na terenie gminy Węgorzyno za 2015r.



## ROZDZIAŁ II

# GŁÓWNE KIERUNKI ROZWOJU GMINY

## 2.1. GŁÓWNE KIERUNKI ROZWOJU GMINY WĘGORZYNO

Podstawą do wyznaczenia w Studium głównych kierunków rozwoju miasta i gminy Węgorzyno były istniejące uwarunkowania zewnętrzne oraz wewnętrzne, opisane w rozdziałach zawartych w części I - *uwarunkowania rozwoju*, a także obowiązujące dokumenty kształtujące politykę rozwojową miasta i gminy. Niniejszy dokument Studium kontynuuje założenia polityki przestrzennej wyrażone w Studium przyjętym uchwałą Nr XVII/163/2012 Rady Miejskiej w Węgorzynie z dnia 28 czerwca 2012 r., weryfikując je pod kątem aktualnych potrzeb rozwojowych gminy oraz dostosowując je do obowiązujących przepisów prawa. Przedstawione uwarunkowania w części I Studium, występujące zarówno na obszarze gminy jak i poza jej granicami, pozwoliły określić kierunki zmian zarówno w przestrzeni jak i w sferze społecznej, gospodarczej, a także w obszarze szeroko pojętej infrastruktury technicznej w tym systemu komunikacyjnego gminy. Podczas formułowania głównych celów rozwoju w szczególności wzięto pod uwagę wnioski mieszkańców oraz rozwój nowych inwestycji w gminie. Przyjęte w Studium założenia rozwoju gminy są podstawą do wyznaczania ram działania oraz podejmowania decyzji bieżących w zakresie planowania przestrzennego, szczególnie związanych z wydatkowaniem środków publicznych. Celem nadrzędnym Studium jest zapewnienie możliwości spójnego i zrównoważonego rozwoju gospodarczego, ekonomicznego, społecznego i przestrzennego, przy ochronie wartości przyrodniczych i krajobrazowych, dziedzictwa kulturowego oraz z poszanowaniem dóbr materialnych - publicznych i prywatnych.

Określa się główne kierunki rozwoju gminy Węgorzyno:

- I. **KIERUNEK 1 - Podnoszenie standardu życia i atrakcyjności zamieszkiwania poprzez efektywne zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy.**
- II. **KIERUNEK 2 - Rozwój turystyczny i gospodarczy służący podniesieniu rangi i znaczenia gminy Węgorzyno w regionie oraz zwiększeniu efektywności jej wszechstronnego rozwoju.**
- III. **KIERUNEK 3 - Ochrona i wzmocnienie walorów przyrodniczo-krajobrazowych gminy oraz ich wykorzystanie przy budowaniu systemu powiązań przyrodniczych, tworzeniu bazy atrakcyjnych celów turystycznych, zagospodarowaniu terenów rekreacyjno-sportowych oraz tworzeniu wysokiej jakości przestrzeni publicznych oraz systemu ciągów pieszych i rowerowych.**

Określone główne kierunki rozwoju gminy Węgorzyno zakładają równoważne wsparcie procesów w niej zachodzących na poziomie gospodarczym oraz turystycznym przy jednoczesnym podnoszeniu standardu życia jej mieszkańców i jakości zamieszkiwania z poszanowaniem wartości przyrodniczych oraz kulturowych. Realizacja tych celów opiera się na kształtowaniu atrakcyjnych ofert przestrzennych dla obecnych oraz potencjalnych mieszkańców, inwestorów i przedsiębiorców, których aktywność w sposób wymierny przekłada się na rozwój gminy oraz zadowolenie jej mieszkańców. Wzmocnienie gminy jako prężnego, dynamicznie rozwijającego się ośrodka turystycznego będzie służyć podniesieniu jego rangi i znaczenia w całym regionie. Będzie również sprzyjać efektywnemu rozwojowi gminy na wszystkich innych płaszczyznach m.in. poprzez rozwój bazy usług turystycznych w sektorze gastronomii, rozrywki, kultury, usług hotelowych, usług sportu i rekreacji. Głównym uwarunkowaniem wokół którego powinien być oparty rozwój turystyki, sportu i rekreacji w gminie jest obecność licznych cieków, jezior i zbiorników wodnych oraz związanych z nimi terenów przyrodniczo cennych.

Na poprawę standardu życia mieszkańców wpływać będzie atrakcyjna i zróżnicowana oferta mieszkaniowa. Planuje się zrównoważony rozwój terenów mieszkaniowych w mieście oraz w gminie w oparciu o lokalne uwarunkowania. Z uwagi na ciekawą, i zróżnicowaną rzeźbę terenu Węgorzyno posiada szerokie możliwości dla rozwoju różnorodnych form zabudowy. Ważnym elementem przygotowania nowych obszarów dla budownictwa mieszkaniowego będzie zapewnienie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz zaplecza usług w tym usług publicznych oraz społecznych. Kształtowanie warunków dla realizacji budownictwa mieszkaniowego opiera się na dążeniu do tworzenia harmonijnych, skończonych całości urbanistycznych i układów kompozycyjnych, przy jednoczesnym ograniczaniu rozpraszania osadnictwa na terenach otwartych. Podnoszenie jakości zamieszkiwania będzie realizowane również poprzez dążenie do wyznaczania przestrzeni publicznych oraz terenów zielonych wyposażonych w urządzenia i obiekty sportu i rekreacji. Planuje się również nasycenie obszarów mieszkaniowych i ich sąsiedztwa różnymi formami zieleni. Wszystkie działania mające na celu wyznaczanie wspólnych, ogólnodostępnych przestrzeni dla rekreacji i wypoczynku w otoczeniu miejsc zamieszkania sprzyjać będą zwiększeniu zadowolenia mieszkańców z zamieszkiwania w danej części gminy. Przyczynią się to również do budowania tożsamości lokalnej oraz więzi społecznych wśród mieszkańców. Dla zdegradowanych obszarów mieszkaniowych przewiduje się działania rewitalizacyjne. Planowane działania wzmacniające politykę zrównoważonego rozwoju budownictwa mieszkaniowego mają na celu zróżnicowanie ofert mieszkaniowych w powiązaniu z lokalnymi walorami krajobrazowymi oraz kulturowymi.

Planuje się szeroką ofertę inwestycyjną dla działalności nieuciążliwej aktywności gospodarczej oraz usługowej. Wspieranie przedsiębiorczości będzie prowadzone z poszanowaniem wartości środowiska naturalnego oraz obszarów przyrodniczo cennych poprzez popularyzowanie i zachęcanie do stosowania rozwiązań proekologicznych oraz wprowadzania nowoczesnych technologii zarówno w procesach produkcyjnych jak i również na poziomie funkcjonowania obiektów usługowych lub sportowych. Ważnym elementem sprzyjającym rozwojowi inwestycyjnemu w gminie będzie rozbudowany, zmodernizowany układ komunikacyjny głównych dróg, który zapewni szybkie i łatwe powiązania komunikacyjne gminy w skali regionalnej i ponadregionalnej. Atutem w systemie komunikacyjnym gminy są również istniejące linie kolejowe zlokalizowane po zachodniej i wschodniej stronie miasta z węzłem kolejowym zlokalizowanym po jego północnej stronie w Runowie Pomorskim. Linie te obsługują zarówno transport pasażerski jak i towarowy. W celu przygotowania dogodnych warunków inwestycyjnych dla rozwoju przedsiębiorczości w sferze przemysłu i szeroko pojętych usług planuje się rezerwę terenów zabudowy aktywności gospodarczej – przemysłu, produkcji, centrów logistycznych, baz, składów i magazynów oraz terenów zabudowy usługowej, usytuowanych w większej powierzchni po północno-wschodniej stronie miasta w powiązaniu z linią kolejową oraz w mniejszej części po południowo-wschodniej stronie miasta, w powiązaniu z istniejącą drogą krajową nr 20. Są to największe powierzchniowo, zwarte obszary aktywności gospodarczej w gminie w niewielkiej tylko części zainwestowane. Dodatkowo stosunkowo niewielka ilość terenów aktywności gospodarczej znajduje się w rozproszonym układzie w różnych częściach gminy. Wyznaczona lokalizacja skoncentrowanych obszarów działalności produkcyjnych, przemysłowych i usługowych będzie sprzyjała ich rozwojowi pod względem bezpośredniego dostępu do głównego układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury technicznej, a także przyczyni się do ograniczenia rozwoju tych funkcji w innych obszarach gminy z narażeniem ich oddziaływania na obszary mieszkaniowe oraz przyrodniczo cenne.

Bazą dla wspomagania wzrostu przedsiębiorczości w gminie będą rozwinięte usługi okołobiznesowe oraz usługi publiczne. Głównym ośrodkiem usługowym jest rejon centrum miasta Węgorzyno. Zlokalizowana jest tu największa liczba usług publicznych oraz komercyjnych w gminie. Planuje się, że obszar ten będzie rozwijany jako nowoczesny, wielofunkcyjny ośrodek usługowy z zabudową usługową i mieszkaniową o miejskim charakterze, wzbogacony obiektami turystycznymi i

sportowymi. Założeniem jest kształtowanie tu wszechstronnej i kompleksowej oferty usługowej zarówno dla mieszkańców, turystów i lokalnych przedsiębiorców, obejmującej również usługi specjalistyczne, np. związane z szeroko rozumianą turystyką wodną, rowerową lub turystyką poznawczą.

Szczególnym atutem gminy Węgorzyno są jej walory przyrodniczo-krajobrazowe, które planuje się chronić i wzmacniać (promować i eksponować). Jednym z podstawowych celów funkcjonowania gminy jest ochrona środowiska naturalnego i jego wartościowych składników oraz budowanie harmonijnej symbiozy mieszkańców (w tym turystów) i innych użytkowników przestrzeni z przyrodą. Najcenniejsze obszary występujące na obszarze gminy wyznaczone w Studium i chronione na mocy ustawy o ochronie przyrody to: trzy obszary Natura 2000 (Brzeźnicka Węgorza, Dorzecze Regi, Ostoja Ińska), Iński Park Krajobrazowy wraz z otuliną, rezerwat przyrody Źródłiskowe Zbocza, liczne użytki ekologiczne. Ponadto na terenie gminy występują liczne pomniki przyrody. Dodatkowo cennymi elementami w systemie powiązań przyrodniczych gminy są tereny zieleni krajobrazowej, korytarze ekologiczne cenne przyrodniczo łączące obszary jezior i zbiorników wodnych oraz tereny lasów i przestrzeni rolniczej. Stanowią one bardzo cenny składnik całego systemu zieleni i terenów otwartych w gminie, bazujący na unikatowych wartościach przyrodniczych i biologicznych, istotnych dla systemu przyrodniczego zarówno w skali regionalnej i ponadregionalnej. Zapewniają one właściwe przewietrzanie terenów zurbanizowanych oraz równowagę przyrodniczo-biologiczną w gminie i w całym regionie. W ich obrębie znajdują się istotne obiekty i obszary przyrody oraz krajobrazu naturalnego objęte ochroną prawną lub proponowane do objęcia ochroną. Z jednej strony tak bogate pokrycie obszarami cennymi przyrodniczo w gminie wiąże się z licznymi obwarowaniami prawnymi mogącymi ograniczać inwestycje w szczególności związane z aktywnością gospodarczą oraz niektórymi rodzajami działalności usługowych. Pomimo licznych ograniczeń tak bogaty system przyrodniczy ukształtowany na obszarze gminy jest niewątpliwie stymulatorem jej rozwoju gospodarczego. Planuje się podniesienie znaczenia zielonego ekosystemu w strukturze gminy i kształtowanie jego harmonijnych powiązań z obszarami zabudowanymi, opartych na wzajemnych relacjach i korzyściach. Planuje się kształtowanie powiązań funkcjonalno-przestrzennych pomiędzy poszczególnymi obszarami zieleni i obszarami jezior i zbiorników wodnych, a także ich powiązanie z terenami mieszkaniowymi i usługowymi - w tym podnoszenie jakości infrastruktury zurbanizowanych nabrzeży jezior oraz tworzenie nowych miejsc rekreacyjno-sportowych. Przyczyni się do tego również właściwa polityka wzmacniania wizerunku gminy jako obszaru o unikatowych wartościach przyrodniczo-krajobrazowych, m.in. poprzez identyfikację i promocję jej walorów przyrodniczo-krajobrazowych oraz rozwijanie poczucia potrzeby i obowiązku ochrony środowiska naturalnego wśród jej mieszkańców i turystów. Szczególnym elementem w planowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej będą miały tereny zieleni i rekreacji, towarzyszące osiedlom mieszkaniowym, jako nierozdzielny i konieczny składnik przestrzeni mieszkaniowej w codziennym życiu mieszkańców. Zapewnią one możliwość aktywnego wypoczynku i spędzania wolnego czasu na powietrzu w otoczeniu zieleni. Kształtowanie właściwych zależności obszarów zurbanizowanych z zielonymi i otwartymi przestrzeniami wpłynie na podniesienie jakości, estetyki oraz atrakcyjności środowiska zamieszkiwania, pracy i wypoczynku. Planuje się kształtowanie wysokiej jakości przestrzeni miejskiej. Zwiększenie dostępności i walorów terenów zielonych z funkcją sportu i rekreacji wpłynie na polepszenie zdrowia, sprawności fizycznej i samopoczucia mieszkańców.

## ROZDZIAŁ III

# KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ GMINY, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY

### 3.1. MODEL PLANOWANEJ STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

Zapewnieniu harmonijnego funkcjonowania i rozwoju różnych form wykorzystania przestrzeni powinna służyć właściwie ukształtowana struktura funkcjonalno-przestrzenna. Powinna być zbudowana z czytelnych obszarów o określonych funkcjach wiodących, obejmujących zarówno tereny zainwestowane - przewidziane do utrzymania lub wzmocnienia, tereny planowanych działań inwestycyjnych - wymagające ukształtowania lub przekształceń jak również tereny otwarte - obszary lasów, produkcji rolnej czy obszary cenne przyrodniczo.

W Studium określa się podział na dwie strefy funkcjonalne: strefę inwestycyjną tożsamą z obszarem zabudowanym oraz strefę otwartą. Obie strefy zostały określone na podstawie istniejących uwarunkowań, w tym stopnia i rodzaju zagospodarowania terenów występujących w ich obszarach. Granice obu stref mają "miękki" charakter i przeplatają się wzajemnie, ich zasięg przedstawia *Schemat nr 1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego – podział na strefy funkcjonalne; opracowanie własne.*

Wewnątrz stref funkcjonalnych wyznaczono obszary rozwoju, które stanowią wyodrębnione całości urbanistyczne, stanowiące jednolite pod względem funkcjonalnym oraz pod względem charakteru oraz formy zabudowy i zagospodarowania terenów, kompletne założenia urbanistyczne. Ich granice wyznaczono delimitując przestrzennie i funkcjonalnie skończone układy zabudowy. Wyodrębnione całości są identyfikowalne jako samodzielne byty pod względem kompozycyjnym lub dominujących form przeznaczenia, skali i intensywności zabudowy, obsługi komunikacyjnej, a także pod względem kulturowym i krajobrazowym. Wzięto również pod uwagę bariery oraz konflikty przestrzenne i funkcjonalne rozgraniczające poszczególne obszary. Granice obszarów funkcjonalnych zostały przedstawione na *Schemat nr 2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego – podział na obszary rozwoju; opracowanie własne.*

Obszary rozwoju obejmują tereny o różnych rodzajach przeznaczenia i zagospodarowania. Stanowią one podstawowe jednostki odniesienia, dla których przyjęto zasady porządkowania funkcjonalnego i przestrzennego oraz sformułowano kierunki polityki rozwoju przestrzennego określając ogólne zasady i wskaźniki zagospodarowania.

Obszary rozwoju podzielono na następujące typy określające rodzaje przeznaczenia i zagospodarowania terenów oraz oznaczono symbolami:

#### I. WYZNACZONE OBSZARY ROZWOJU W STREFIE INWESTYCYJNEJ:

- **Obszary zabudowy:**
  - **MU** - obszary zabudowy śródmiejskiej,
  - **MW1** - obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach miejskich,
  - **MN** - obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - **M** - obszary wielofunkcyjne o dominującym udziale zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - **MR** - obszary rozproszonej zabudowy zagrodowej na terenach wiejskich,
  - **MW2** - obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach wiejskich,
  - **AR** - obszary produkcji rolnej i obsługi rolnictwa,
  - **U** - obszary zabudowy usługowej,
  - **UP** - obszary wydzielonych usług publicznych,
  - **UT** - obszary usług turystyki,
  - **USR** - obszary usług sportu i rekreacji,
  - **ZP/U** - obszary zieleni urządzonej z usługami,
  - **AG** - obszary aktywności gospodarczej;
- **Obszary: infrastruktury technicznej, kolejowej oraz eksploatacji surowców:**

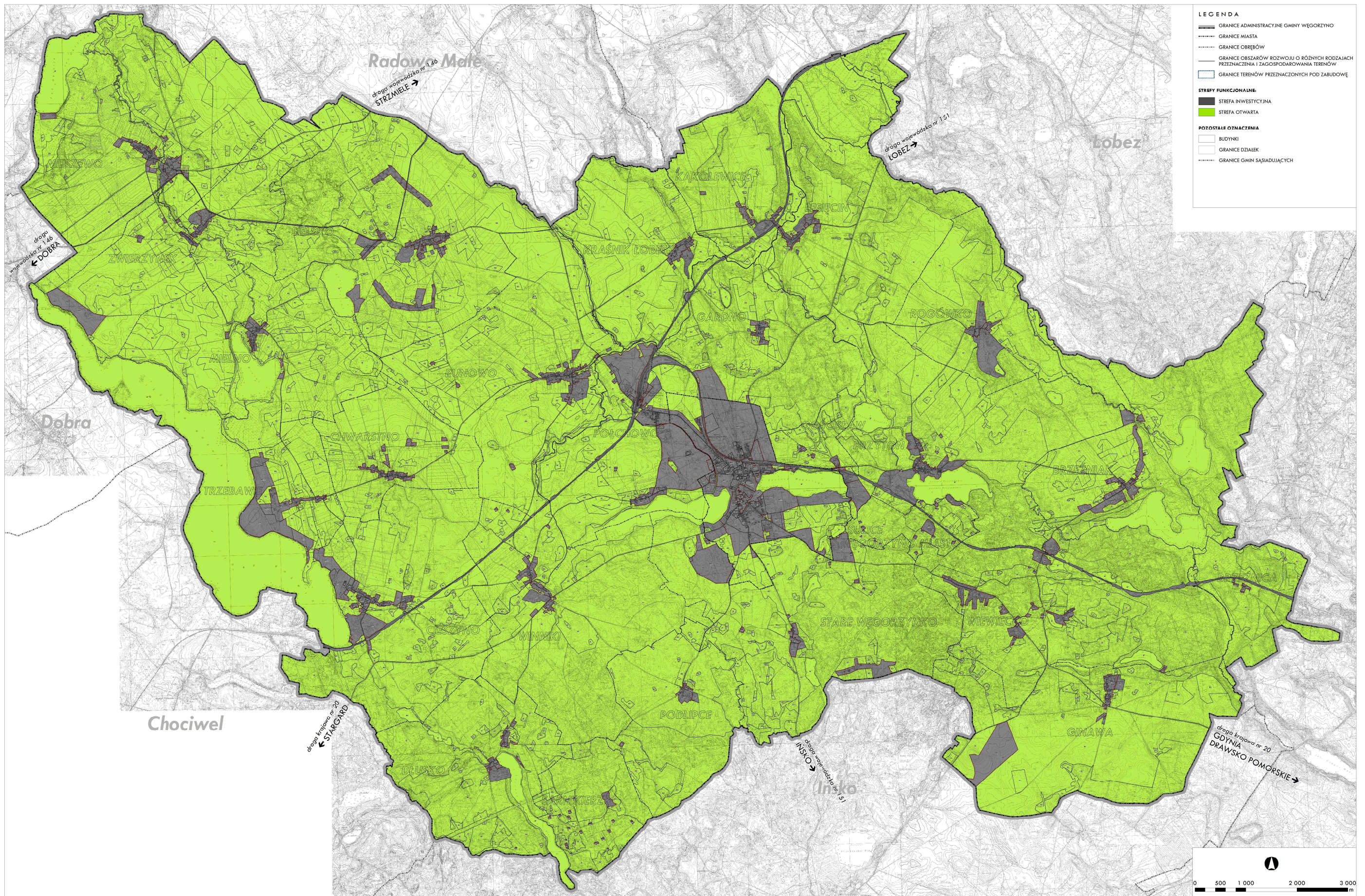
- **PG** - obszary powierzchniowej eksploatacji surowców,
- **KK** - obszary kolejowe,
- **IT** - obszary infrastruktury technicznej;
  
- **Obszary zieleni:**
  - **ZC** - obszary cmentarzy,
  - **ZD** - obszary ogrodów działkowych,
  - **ZP** - obszary zieleni urządzonej,
  - **ZH** - obszary historycznych założeń parkowych;

## **II. WYZNACZONE OBSZARY ROZWOJU W STREFIE OTWARTEJ:**

- **Obszary rolnicze:**
  - **R1** - obszary rolne,
  - **R2** - obszary rolne z ograniczeniami inwestycyjnymi,
  - **R3** - obszary rolno-krajobrazowe;
  
- **Obszary lasów oraz wody powierzchniowe:**
  - **ZL** - obszary lasów,
  - **W** - obszary wód powierzchniowych.



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WĘGORZYNO  
 KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – PODZIAŁ NA STREFY FUNKCJONALNE



Schemat nr 1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego – podział na strefy funkcjonalne; opracowanie własne.



## STREFY FUNKCJONALNE

**a) Strefa inwestycyjna** w której planuje się utrzymanie funkcji istniejącej zabudowy oraz rozwój nowych inwestycji. Strefę inwestycyjną współtworzą obszary zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy o innych funkcjach wraz z obsługującymi je terenami niezbędnej infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej. Optymalne funkcjonowanie tej strefy zależy od koordynacji oraz integracji procesów w niej zachodzących na różnych poziomach m.in.: przestrzennym, ekonomicznym, społecznym lub ochronnym. Odpowiednie sterowanie tymi procesami przyczyni się do rozwoju zwartych, dobrze wyposażonych struktur urbanistycznych powiązanych z obszarami otwartymi, czym także ograniczy niekontrolowane rozpraszanie się zabudowy. Głównymi działaniami wspomagającymi funkcjonowanie strefy zainwestowania są:

- utrzymanie zwartej struktury przestrzennej miasta oraz dążenie do wykreowania czytelnych i spójnych układów zabudowy na obszarach wiejskich gminy,
- wspieranie rozwoju bazy usług w centralnej części miasta, tworzenie różnorodnej oferty usługowej zarówno dla mieszkańców, inwestorów jak i turystów,
- dążenie do wykreowania lokalnych centrów usługowych na obszarach wiejskich,
- ograniczanie procesów osadniczych na obszarach położonych poza zasięgiem sieci infrastruktury technicznej oraz w oddaleniu od układu komunikacyjnego,
- ograniczanie uciążliwości terenów aktywności gospodarczej oraz usług w stosunku do zabudowy mieszkaniowej,
- rewitalizacja obszarów zdegradowanych,
- wzmocnienie powiązań wewnętrznych gminy t.j. obszarów wiejskich z miastem na poziomie podstawowego układu komunikacyjnego w tym sieci ciągów pieszych i systemu tras rowerowych,
- rozwój transportu zbiorowego,
- dążenie do wyposażenia istniejących i planowanych terenów inwestycyjnych we wszystkie niezbędne elementy oraz sieci infrastruktury technicznej w oparciu o proekologiczne rozwiązania,
- podnoszenie jakości istniejących i kreowanie nowych przestrzeni publicznych oraz wzajemne powiązanie ich systemem ciągów pieszych i rowerowych;

**b) Strefa otwarta** związana jest bezpośrednio z obszarami krajobrazowymi oraz cennymi przyrodniczo: lasami, terenami produkcji rolnej, nieużytkami oraz obszarami wód powierzchniowych. Głównym celem w obszarze tej strefy jest utrzymanie istniejących powiązań ekologicznych oraz ochrona obszarów o wysokich wartościach przyrodniczych i krajobrazowych.

Do głównych działań w obrębie strefy otwartej należą:

- zachowanie powiązań ekologicznych i ochrona bioróżnorodności obszarów przyrodniczo cennych,
- ochrona warunków siedliskowych na obszarach przyrodniczych oraz ograniczanie uciążliwości w ich sąsiedztwie,
- kształtowanie systemu szlaków turystycznych oraz krajobrazowych tras rowerowych z uwzględnieniem ochrony krajobrazu oraz lokalizacji poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego,
- dążenie do ograniczania intensywnego wykorzystywania terenów rolniczych oraz terenów aktywności gospodarczej w sąsiedztwie obszarów wód powierzchniowych.

## OBSZARY ROZWOJU

Obszary rozwoju zostały wyznaczone w oparciu o szereg czynników, m.in.: dominującą funkcję oraz zachodzące procesy inwestycyjne na danym obszarze, istniejący stan zagospodarowania oraz lokalne uwarunkowania. Podział na obszary rozwoju opiera się na istniejącym oraz planowanym układzie komunikacyjnym - drogowym i kolejowym. Stanowią one sieć głównych powiązań i relacji pomiędzy wyznaczonymi obszarami. Uzupełniającym systemem komunikacyjnym jest podstawowa sieć powiązań drogowych, niewyznaczona w skali Studium, a także układ ścieżek pieszych i rowerowych – częściowo określony w zakresie najważniejszych powiązań w obszarze gminy oraz powiązań regionalnych.

Wyznaczona struktura oparta na strefach oraz obszarach funkcjonalnych stanowi obowiązujące ustalenie Studium. Na poszczególnych obszarach funkcjonalnych możliwe są do zrealizowania określone przeznaczenia - dominujące oraz uzupełniające. Obok ustalonego przeznaczenia, na każdym z wyznaczonych obszarów możliwe jest realizowanie infrastruktury technicznej - w tym budowli i urządzeń hydrotechnicznych i małej retencji oraz infrastruktury komunikacyjnej - w tym przepraw mostowych oraz kanałów wodnych, niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania terenów związanych z określonym przeznaczeniem lub w celu zachowania ciągłości elementów układu komunikacyjnego gminy, sieci infrastruktury technicznej oraz systemu hydrologicznego. Dopuszcza się również zagospodarowanie obszarów różnymi formami zieleni, a także lokalizowanie urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz zbiorników wodnych, zgodnie z ustaleniami kierunkowymi Studium.

Na terenie gminy Węgorzyno wyróżniono następujące obszary rozwoju zawarte w **strefie inwestycyjnej**, których granice zostały wyznaczone na rysunku Studium - *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*:

**I. Obszary zabudowy śródmiejskiej** oznaczone symbolami **MU** - obejmują tereny zlokalizowane w centralnej części miasta Węgorzyno, w największej powierzchni zlokalizowane pomiędzy brzegiem zbiornika Połchowskiego, a drogą krajową nr 20 oraz w niewielkich obszarach rozlokowanych wzdłuż drogi krajowej nr 20 po obu jej stronach.

- dominujące przeznaczenie terenów: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, drobna produkcja;
- uzupełniające przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

### Główne ustalenia kierunkowe obszarów:

- należy wspierać procesy rewitalizacji centrum miasta oraz odnowy zabytkowej tkanki miejskiej,
- należy dążyć do wykreowania wysokiej jakości struktury funkcjonalno-przestrzennej centrum miasta w celu wzmocnienia jego roli jako ośrodka usługowego o znaczeniu ponadlokalnym,
- należy wspierać rozwój, poprawę standardów jakościowych oraz wykreowania różnorodnej oferty bazy usługowej w tym usług turystycznych zarówno hotelowych, gastronomicznych, kulturalno-rozrywkowych i sportowo-rekreacyjnych,
- należy dążyć do uatrakcyjnienia istniejących przestrzeni publicznych oraz wykreowania nowych obszarów przestrzeni publicznych w szczególności w powiązaniu z ciągiem ulicy Grunwaldzkiej oraz brzegiem jeziora Węgorzyno oraz zbiornika Połchowskiego,
- należy dążyć do niesytuowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w pierwszej linii zabudowy od strony ulicy Grunwaldzkiej i Podgórznej,
- wszelkie działania inwestycyjne należy przeprowadzać przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań kulturowych w nawiązaniu do historycznego układu urbanistycznego,
- dopuszcza się prowadzenie działalności produkcyjnej w istniejących obiektach produkcyjnych i produkcyjno - składowych, przy zaleceniu stopniowej eliminacji tego typu działalności i lokalizowaniu jej na wydzielonych w studium obszarach aktywności gospodarczej,

- w układzie komunikacyjnym miasta, należy obniżyć rangę odcinka ulicy Drawska oraz odcinka ulicy Strzeleckiej oraz dostosować ich parametry i zagospodarowanie do pełnienia funkcji publicznej przestrzeni miejskiej, poprzez przeniesienie ruchu transportowego na planowaną południową obwodnicę miasta w ciągu drogi krajowej nr 20,
- należy wykorzystać potencjał wynikający z położenia miasta nad brzegiem jeziora Węgorzyno oraz zbiornika Połchowskiego dla lokalizowania stałych oraz czasowych atrakcji kulturalno-rozrywkowych i sportowo-rekreacyjnych,
- należy dążyć do wykreowania pasażu handlowo-usługowego w ciągu ulicy Grunwaldzkiej raz w jej bezpośrednim rejonie,
- należy ukształtować "bramy" wjazdowe do centrum miasta w oparciu o elementy układu komunikacyjnego, kompozycyjne, architektoniczne, a także uwzględniając warunki krajobrazowe,
- należy dążyć do nasycenia obszaru większą ilością zieleni w tym zieleni wysokiej.

**II. Obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach miejskich** oznaczone symbolami **MW1** - obejmują tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Trzy największe istniejące osiedla mieszkaniowe wielorodzinne w mieście położone są pomiędzy ul. Runowską, a ul. 3 Maja oraz w rejonie ul. Kopernika.

- dominujące przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- uzupełniające przeznaczenie terenów: usługi zapewniające obsługę mieszkańców, usługi publiczne oraz inne usługi nieuciążliwe nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu.

Główne ustalenia kierunkowe obszarów:

- należy dążyć do kompleksowego wyposażenia obszarów lub zapewnienie im łatwego dostępu do bazy usług podstawowych w szczególności usług zdrowia i edukacji,
- należy dążyć do łączenia usług publicznych z usługami komercyjnymi, ich wspólnej organizacji i funkcjonowania,
- zaleca się sytuowanie handlu detalicznego na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- należy dążyć do poprawy jakości zagospodarowania terenów pomiędzy budynkami mieszkaniowymi oraz terenów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw oraz elementów małej architektury, a także przestrzeni pieszych,
- należy dążyć do nasycenia obszarów większą ilością zieleni w szczególności zieleni wysokiej.

**III. Obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone symbolami **MN** - obejmują tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowane wyłącznie w obszarze miasta, w jego północnej i południowej części. Obszary o największej powierzchni wyznaczone są w południowej stronie ulicy Strzeleckiej w rejonie ulicy Podgórznej (droga wojewódzka nr 151), a także w rejonie ulic: Kopernika, Mickiewicza oraz wzdłuż ulicy Runowskiej i Nowy Świat.

- dominujące przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- uzupełniające przeznaczenie terenów: usługi zapewniające obsługę mieszkańców, usługi publiczne oraz inne usługi nieuciążliwe nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu.

Główne ustalenia kierunkowe obszarów:

- należy dążyć do wykształcenia czytelnych i zwartych kompleksów zabudowy o jednolitej kompozycji,
- należy dążyć do zachowania jednorodnych układów zabudowy mieszkaniowej pod względem funkcjonalnym, jej gabarytów oraz formy,
- należy dążyć do wykształcenia lokalnego ośrodka usługowego w istniejących i projektowanych obszarach zabudowy,

- na obszarach przyległych do granic administracyjnych miasta ustala się konieczność wyposażenia nowych układów zabudowy w program rekreacyjno-sportowy dostępny dla mieszkańców gminy.

**IV. Obszary wielofunkcyjne o dominującym udziale zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone symbolami **M** - obejmują tereny istniejącej i planowanej zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej poza obszarem miasta. Obszary te występują we wszystkich miejscowościach w gminie.

- dominujące przeznaczenie terenów: zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- uzupełniające przeznaczenie terenów: usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe, a także istniejące w momencie uchwalenia niniejszego Studium tereny składów i produkcji nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu.

Główne ustalenia kierunkowe obszarów:

- należy dążyć do minimalizowania uciążliwości pochodzących z produkcji rolniczej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej,
- nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do istniejących już układów zabudowy z przyjęciem gęstości, skali i charakteru zabudowy, dostosowanych każdorazowo do indywidualnych wymogów danej lokalizacji,
- należy dążyć do wykształcenia lokalnego ośrodka usługowego,
- należy wspierać rozwój agroturystyki w oparciu o walory krajobrazowe oraz środowiska naturalnego.

**V. Obszary rozproszonej zabudowy zagrodowej na terenach wiejskich** oznaczone symbolami **MR** - są to tereny istniejących, pojedynczych gospodarstw rolnych lub niewielkie ich koncentracje, zlokalizowane często poza zasięgiem podstawowego układu komunikacyjnego. Obszary te są zlokalizowane głównie w miejscowościach: Sielsko, Chwarstno, Sarknierz, Węgorzynko, Wiewiecko, Przytoń, w mniejszej części w miejscowościach: Zwierzynek, Runowo, Połchowo, Lesięcin, Brzeźniak. Nie wskazuje się nowych obszarów rozwoju dla nowej zabudowy.

**VI. Obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach wiejskich** oznaczone symbolami **MW2** - są niewielkie tereny istniejącej zabudowy wielorodzinnej o niskiej intensywności, rozproszone po całym obszarze gminy w miejscowościach: Mieszewo, Zwierzynek, Sielsko, Mielno, Runowo, Kraśnik, Cieszyno, Lesięcin, Połchowo, Winniki, Sarnikierz, Przytoń, Węgorzynko, Wiewiecko.

- dominujące przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o niskiej intensywności,
- uzupełniające przeznaczenie terenów: usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wyłącznie na zasadzie wymiany istniejącej zabudowy mieszkaniowej, której formę i gabaryty należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- należy minimalizować współistnienie konfliktowych funkcji z funkcją mieszkaniową,
- należy podjąć działania rewitalizacyjne istniejących budynków mieszkaniowych.

**VII. Obszary produkcji rolnej i obsługi rolnictwa** oznaczone symbolami **AR** - obejmuje tereny wielkopowierzchniowej zabudowy związanej z obsługą produkcji rolnej, zlokalizowane w miejscowościach: Mieszewo, Zwierzynek, Sielsko, Runowo, Kraśnik, Lesięcin, Cieszyno, Sarknierz,

Gardno, Przytoń, Winniki, Wiewiecko, Brzeźniak. Istniejąca zabudowa na tych obszarach w większości stanowi pozostałość po byłych zakładach PGR.

- dominujące przeznaczenie terenów: zabudowa gospodarcza obsługi rolnictwa;
- uzupełniające przeznaczenie terenów: usługi publiczne, usługi handlu, administracji, kultury, sportu i rekreacji, parkingi terenowe, garaże jednopoziomowe, ogrody działkowe, produkcja nieuciążliwa.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- należy wspierać rozwój instalacji wykorzystujących energię pochodzącą z odnawialnych źródeł energii wspomagających funkcjonowanie budynków, obiektów i urzędzeń obsługi rolnictwa,
- należy dążyć do nasycenia obszarów zielenią wysoką w tym szpalerów drzew w szczególności sytuowanych od strony otwartych placów składowych oraz terenów publicznych,
- dopuszcza się mieszkania służbowe lokalizowane w obiektach należących do dominującego przeznaczeniu terenu.

**VIII. Obszary zabudowy usługowej** oznaczone symbolami **U** - obejmują tereny istniejącej oraz planowanej zabudowy usługowej zlokalizowanej głównie w Węgorzynie. Na wyznaczonych obszarach możliwe jest lokalizowanie usług nieuciążliwych oraz nieuciążliwej produkcji.

- dominujące przeznaczenie terenów: usługi nieuciążliwe;
- uzupełniające przeznaczenie terenów: produkcja nieuciążliwa.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- należy dążyć aby budynki usługowe posiadały strefę wejściową zaprojektowaną od strony przestrzeni publicznych, oraz elewacje o wysokich walorach architektonicznych starannie wyeksponowane od strony tych przestrzeni,
- należy dążyć do wykreowania wysokiej jakości terenów zieleni urządzonej wyposażonej m.in. w elementy sportu i rekreacji oraz małej architektury,
- należy dążyć do zapewnienia odpowiednich warunków komunikacyjnych, w tym połączeń pieszych, rowerowych,
- należy dążyć do zapewnienia właściwej ilości miejsc parkingowych dostosowanej do wielkości poszczególnych obiektów usługowych oraz częstotliwości ich odwiedzania;
- należy dążyć do podniesienia bezpieczeństwa na terenach, w budynkach i obiektach usług poprzez rozwój systemu monitoringu miejskiego.

**IX. Obszary wydzielonych usług publicznych** oznaczone symbolami **UP** - obejmują wydzielone tereny usług publicznych zlokalizowane w większości w granicach miasta Węgorzynie oraz w mniejszej powierzchni w większości miejscowości na obszarze całej gminy. Na wyznaczonych obszarach priorytetem jest lokalizowanie usług celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej: oświaty, zdrowia, kultury, kultu religijnego, administracji, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji.

- dominujące przeznaczenie terenów: usługi publiczne;
- uzupełniające przeznaczenie terenów: usługi gastronomii oraz handlu detalicznego nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- budynki usług publicznych powinny być odpowiednio wyeksponowane w otaczającej je przestrzeni, stanowić dominanty urbanistyczne oraz identyfikatory przestrzeni, także reprezentować wysokie walory funkcjonalne i architektoniczne,
- należy dążyć do wykreowania wysokiej jakości terenów zieleni urządzonej wyposażonej m.in. w elementy sportu i rekreacji oraz małej architektury,
- należy dążyć do zapewnienia odpowiednich warunków komunikacyjnych, w tym połączeń pieszych, rowerowych,

- należ dążyć do zapewnienia właściwej ilości miejsc parkingowych dostosowanej do wielkości poszczególnych obiektów usługowych oraz częstotliwości ich odwiedzania.

**X. Obszary usług turystyki** oznaczone symbolami **UT** - obejmują istniejące oraz planowane tereny usług turystycznych w tym sportu i rekreacji. Należą do nich m.in. tereny zlokalizowane w sąsiedztwie linii brzegowej jezior i zbiorników wodnych, w największej powierzchni w miejscowościach: Trzebawie i Cieszyno w sąsiedztwie Jeziora Woświn oraz Węgorzyno i Przytoń w powiązaniu z Jeziorami Węgorzyno, Sterkowskie Dolne oraz Zbiornikiem Połchowskim. W mniejszej powierzchni obszary usług turystyki zlokalizowane są w miejscowościach: Brzeźniak, Sarnikierz oraz Wiewiecko.

- dominujące przeznaczenie terenów: zabudowa hotelowa, zabudowa rekreacji indywidualnej, terenowe oraz kryte obiekty usług sportu i rekreacji, mariny, przystanie oraz tereny zieleni urządzonej, place, promenady i bulwary;
- uzupełniające przeznaczenie terenów: usługi gastronomii, kultury, a także pozostałe usługi nieuciążliwe nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu, wspomagające funkcjonowanie usług turystyki.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- nie dopuszcza się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej, składów i magazynów,
- należy dążyć do wyposażenia obszarów w wysokiej jakości elementy małej architektury oraz rozwiązania funkcjonalne przestrzeni publicznych zapewniające do nich łatwą dostępność i wygodne użytkowanie,
- należy dążyć do powiązania obszarów z systemem ciągów pieszych i rowerowych,
- należy dążyć do podniesienia bezpieczeństwa na wyznaczonych obszarach poprzez rozwój systemu monitoringu miejskiego.

**XI. Obszary wydzielonych usług sportu i rekreacji** oznaczone symbolami **USR** - obejmują istniejące oraz planowane tereny usług turystycznych, sportu i rekreacji. Należą do nich m.in. tereny zlokalizowane w sąsiedztwie wód płynących oraz jezior i zbiorników wodnych, stadion miejski oraz istniejące i planowane tereny rekreacyjne położone w największej powierzchni w miejscowościach: Mieszewo, Chwarstno, Sielsko, Winniki czy Sarnikierz.

- dominujące przeznaczenie terenów: terenowe oraz kryte obiekty usług sportu i rekreacji, mariny oraz tereny zieleni urządzonej oraz place, promenady i bulwary;
- uzupełniające przeznaczenie terenów: usługi gastronomii, kultury, hotelowe, a także pozostałe usługi nieuciążliwe nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu, wspomagające funkcjonowanie usług sportu i rekreacji.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- nie dopuszcza się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej, składów i magazynów,
- należy dążyć do wyposażenia obszarów w wysokiej jakości elementy małej architektury oraz rozwiązania funkcjonalne przestrzeni publicznych zapewniające do nich łatwą dostępność i wygodne użytkowanie,
- należy dążyć do powiązania obszarów z systemem ciągów pieszych i rowerowych,
- należy dążyć do podniesienia bezpieczeństwa na wyznaczonych obszarach poprzez rozwój systemu monitoringu miejskiego.

**XII. Obszary aktywności gospodarczej** oznaczone symbolami **AG** - obejmują istniejące oraz planowane tereny aktywności gospodarczej zlokalizowane w największej powierzchni w miejscowości

Połchowo, oraz w mniejszej powierzchni w Węgorzynie, oraz miejscowościach: Gardno, Przytoń, Węgorzynko i Wiewiecko.

- dominujące przeznaczenie terenów: produkcja, usługi, bazy, składy i magazyny, stacje paliw;
- uzupełniające przeznaczenie terenów: usługi gastronomii i kultury.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- należy minimalizować uciążliwości związane z prowadzoną działalnością poprzez rozwiązania funkcjonalne obiektów, ich usytuowanie, a także zapewnienie odpowiedniej izolacji terenami zieleni, w tym zieleni wysokiej,
- wyposażenie ośrodków aktywności gospodarczej w elementy przestrzeni publicznych – place, skwery, zieleńce, ciągi piesze.

**XIII. Obszar powierzchniowej eksploatacji surowców** oznaczone symbolami **PG** - obejmuje teren istniejącej, powierzchniowej eksploatacji surowców - złoża Ginawa. Dominujące przeznaczenie terenu - powierzchniowa eksploatacja surowców. Nie określa się uzupełniającego przeznaczenia terenów.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru: określono w Tabeli nr 1. Kierunki *przeznaczeń, wskaźniki i kierunki rozwoju dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w ramach wyznaczonych typów obszarów funkcjonalnych.*

**XIV. Obszary kolejowe** oznaczone symbolami **KK** - obejmują tereny rozlokowane wzdłuż istniejących linii kolejowych, przebiegających przez miejscowości: Brzeźnica, Wiewiecko, Sulice, Przytoń, Węgorzyno miasto, Gardno, Połchowo, Winniki, Cieszyno, Kraśnik Łobeski, Kąkolewice, Lesięcin.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru: określono w Tabeli nr 1. Kierunki *przeznaczeń, wskaźniki i kierunki rozwoju dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w ramach wyznaczonych typów obszarów funkcjonalnych.*

**XV. Obszary infrastruktury technicznej** oznaczone symbolami **IT** - obejmują wydzielone tereny istniejących oraz planowanych obiektów lub urządzeń infrastruktury technicznej, rozproszonych po całym obszarze gminy w miejscowościach: Mieszewo, Zwierzynek, Sielsko, Runowo, Chwarstno, Cieszyno, Winniki, Połchowo, Dłusko, Podlipce, Węgorzyno miasto, Gościśław, Gardno, Przytoń, Rogówko, Wiewiecko, Brzeźniak.

Dominujące przeznaczenie terenów - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej pełniące funkcję obsługi miasta oraz obszarów wiejskich w zakresie: ujmowania oraz uzdatniania wody, oczyszczania ścieków, obsługi sieci gazowej oraz elektroenergetycznej. Nie określa się uzupełniającego przeznaczenia terenów.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru: określono w Tabeli nr 1. Kierunki *przeznaczeń, wskaźniki i kierunki rozwoju dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w ramach wyznaczonych typów obszarów funkcjonalnych.*

**XVI. Obszary cmentarzy** oznaczone symbolami **ZC** - obejmują istniejące tereny cmentarzy położonych w miejscowościach: Mieszewo, Sielsko, Runowo, Kraśnik Łobeski, Cieszyno, Lesięcin, Połchowo, Ginawa oraz największy cmentarz zlokalizowany w mieście Węgorzyno przy ul. Strzeleckiej.

- dominujące przeznaczenie terenów: cmentarze;
- uzupełniające przeznaczenie terenów: usługi handlu związane z funkcją cmentarza.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- obowiązuje ochrona oraz utrzymanie funkcji wyznaczonych cmentarzy oraz ich stref ochronnych - strefa sanitarna od cmentarzy o szerokości 50 m została uwidoczniiona na rysunku *Studium - kierunki zagospodarowania przestrzennego.*

- dopuszcza się modernizację oraz realizację nowej zabudowy związanej przeznaczeniem dominującym oraz uzupełniającym.

**XVII. Obszary ogrodów działkowych** oznaczone symbolami **ZD** - obejmują istniejące tereny ogrodów działkowych, zlokalizowane w miejscowościach: Runowo, Połchowo Stare Węgorzynko oraz w mieście Węgorzyno w rejonie ul. 3 Maja i ul. Jagiellońskiej.

Dominującym przeznaczeniem terenów są rekreacja oraz drobne uprawy. Nie określa się uzupełniającego przeznaczenia terenów.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru: nie planuje się nowych obszarów przeznaczonych pod ogrody działkowe.

**XVIII. Obszary zieleni urządzonej** oznaczone symbolami **ZP** - obejmują tereny istniejących parków, lasów miejskich oraz pozostałych, większych terenów zieleni urządzonej zlokalizowanej w największej powierzchni w obszarze miasta w dużej mierze w powiązaniu z linią brzegową Jeziora Przytońskiego, Jeziora Węgorzyno oraz Zbiornika Połchowo. Ponadto obszary zieleni urządzonej znajdują się w miejscowościach: Mieszewo, Sielsko, Runowo, Połchowo, Dłusko, Przytoń, Rogówko, Brzeźniak.

- dominujące przeznaczenie terenów: zieleń urządzona;
- uzupełniające przeznaczenie terenów: drobne usługi kultury, gastronomii, turystyki i rekreacji nie kolidujące i nie ograniczające funkcji związanych z dominującym przeznaczeniem terenu.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- należy dążyć do wyposażenia obszarów w elementy sportu i rekreacji oraz obiekty małej architektury, urządzenia ciągów pieszych oraz rowerowych z oparciem o lokalne uwarunkowania,
- należy dążyć do powiązania wewnętrznych, istniejących i projektowanych ciągów pieszych i rowerowych z miejskim systemem ciągów pieszych i rowerowych.

**XIX. Obszary zieleni urządzonej z usługami** oznaczone symbolami **ZP/U** - obejmują planowane tereny zieleni urządzonej z usługami zlokalizowane w Węgorzynie w powiązaniu z linią brzegową Jeziora Węgorzyno oraz w miejscowości Trzebawia w otoczeniu Jeziora Woświn.

- dominujące przeznaczenie terenów: zieleń urządzona;
- uzupełniające przeznaczenie terenów: usługi kultury, gastronomii, hotelowe, terenowe oraz kryte obiekty turystyki i rekreacji, zabudowa rekreacji indywidualnej, mariny, przystanie oraz place, promenady i bulwary,

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- nie dopuszcza się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej, składów i magazynów,
- należy dążyć do wyposażenia obszarów w wysokiej jakości elementy małej architektury oraz rozwiązania funkcjonalne przestrzeni publicznych zapewniające do nich łatwą dostępność i wygodne użytkowanie,
- należy dążyć do powiązania obszarów z systemem ciągów pieszych i rowerowych.

**XX. Obszary historycznych założeń parkowych** oznaczone symbolami **ZH** - obejmują tereny położone w miejscowościach: Zwierzynek, Sielsko, Runowo, Winniki, Dłusko, Kraśnik Łobeski, Kąkolewice, Lesięcin, Podlipce, Stare Węgorzynko, Ginawa oraz największy obszar zlokalizowany w Rogówku.

- dominujące przeznaczenie terenów: historyczne założenia parkowe wraz z historyczną zabudową;
- uzupełniające przeznaczenie terenów: usługi hotelowe, kultury i gastronomii lokalizowane wyłącznie w istniejących obiektach lub ich rozbudowywanych częściach.



Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- należy dążyć do wyposażenia obszarów w elementy sportu i rekreacji oraz obiekty małej architektury, urządzenia ciągów pieszych oraz rowerowych z oparciem o lokalne uwarunkowania i wymogi konserwatorskie,
- należy dążyć do udostępniania terenów dla ruchu turystycznego, a także wypoczynku codziennego mieszkańców,
- należy dążyć do zapewnienia odpowiedniej promocji turystycznej obszarów oraz ich czytelnego powiązania z podstawowym systemem komunikacyjnym oraz systemem ciągów pieszych i rowerowych, a także szlaków turystycznych.

Na terenie gminy Węgorzyno wyróżniono następujące obszary rozwoju zawarte w **strefie otwartej**, których granice zostały wyznaczone na rysunku *Studium - kierunki zagospodarowania przestrzennego*:

**XXI. Obszary rolne** oznaczone symbolami **R1** - obejmują zwarte powierzchnie terenów wykorzystywanych do celów produkcji rolnej oraz do celów hodowlanych z niewielkimi enklawami użytków zielonych, zlokalizowane na obszarach wiejskich.

- dominujące przeznaczenie terenów: produkcja rolnicza;
- uzupełniające przeznaczenie terenów: lasy, ogrody działkowe, terenowe obiekty i urządzenia sportu i rekreacji.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- obiekty i urządzenia służące produkcji rolniczej wykorzystywane do magazynowania, produkowania lub przetwarzania produktów rolnych należy sytuować w powiązaniu z istniejącym układem drogowym oraz z niezbędnymi systemami infrastruktury technicznej,
- należy wspierać rozwój instalacji wykorzystujących energię pochodzącą z odnawialnych źródeł energii wspomagających procesy zachodzące przy produkcji rolniczej.

**XXII. Obszary rolne z ograniczeniami** oznaczone symbolami **R2** - obejmują rozproszone po obszarze całej gminy tereny wykorzystywane do celów produkcji rolnej zlokalizowane na glebach o najwyższych wartościach występujących na obszarze gminy Węgorzyno - czyli III bonitacyjnej.

- dominujące przeznaczenie terenów: produkcja rolnicza z zakazem zabudowy;
- uzupełniające przeznaczenie terenów: zabudowa zagrodowa na terenach dotychczas przez nią zajmowanych.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- należy wspierać ekologiczne metody prowadzenia produkcji oraz gospodarki rolnej,
- należy wspierać rozwój instalacji wykorzystujących energię pochodzącą z odnawialnych źródeł energii wspomagających procesy zachodzące przy produkcji rolniczej.

**XXIII. Obszary rolno-krajobrazowe** oznaczone symbolami **R3** - obejmują tereny zlokalizowane na obszarze całej gminy Węgorzyno. Tereny znajdują się na obszarach o podwyższonych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, współtworzących lokalne i regionalne korytarze ekologiczne. Na ich obszarach znajdują się niewielkie enklawy użytków rolnych, łąk oraz pastwisk.

- dominujące przeznaczenie terenów: zieleń krajobrazowa;
- uzupełniające przeznaczenie terenów: terenowe obiekty i urządzenia sportu i rekreacji.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- nie dopuszcza się lokalizowania nowej zabudowy,
- należy dążyć do czytelnego powiązania najbardziej atrakcyjnych terenów oraz punktów widokowych z podstawowym systemem komunikacyjnym oraz systemem ciągów pieszych i rowerowych, a także szlaków turystycznych.

**XXIV. Obszary lasów** oznaczone symbolami **ZL** - obejmują tereny istniejących lasów zlokalizowane na obszarze całej gminy. Największe obszary lasów znajdują się południowo- wschodniej części gminy. Dominującym przeznaczeniem są lasy. Nie określa się uzupełniającego przeznaczenia terenów.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- dopuszcza się lokalizowanie zabudowy wyłącznie związanej z prowadzeniem gospodarki leśnej,
- dopuszcza się zagospodarowanie terenów i lokalizowanie urządzeń związanych ze sportem i rekreacją,
- dopuszcza się lokalizowanie stawów oraz zbiorników wodnych służących regulacji przepływu wody,
- należy dążyć do czytelnego powiązania najbardziej atrakcyjnych terenów oraz punktów widokowych z podstawowym systemem komunikacyjnym oraz systemem ciągów pieszych i rowerowych, a także szlaków turystycznych.

**XXV. Obszary wód powierzchniowych** oznaczone symbolami **W** - obejmują tereny wód powierzchniowych płynących (rzeki: Ukleja, Brzeźnicka Węgorza oraz inne większe cieki wodne) oraz wód stojących (m.in. jeziora: Woświn, Okrzeja, Mielno, Sielsko, Dłusko, Dolgie, Węgorzyno, Przytońskie, Żabice, Brzeźniak, Dubie oraz Zbiornik Połchowski). Dominującym przeznaczeniem są wody powierzchniowe. Nie określa się uzupełniającego przeznaczenia terenów.

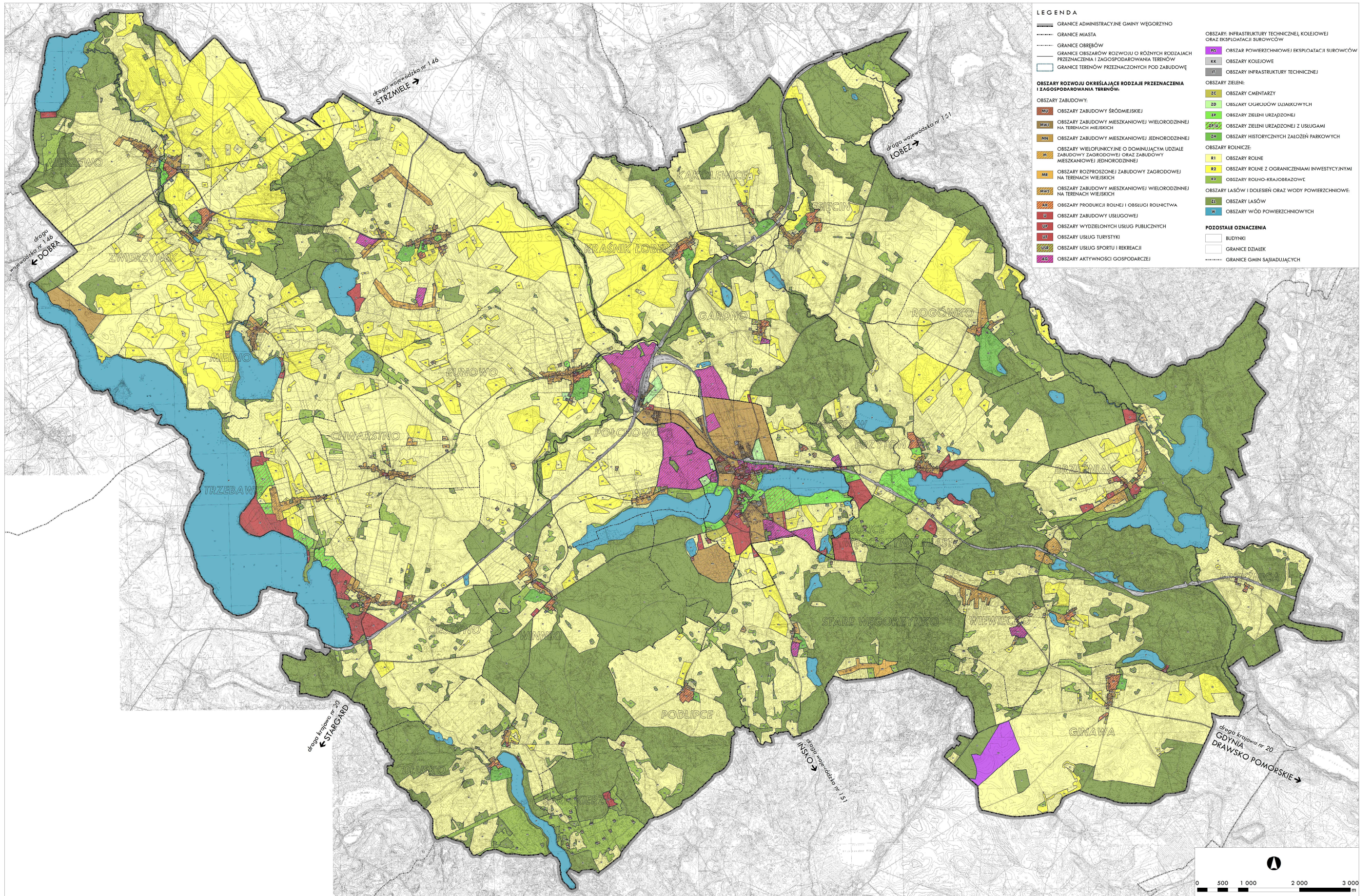
Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- dopuszcza się usytuowanie sceny, muszli koncertowej lub innych elementów usytuowanych na wodzie służącym wydarzeniom kultury, sportu i rekreacji - na obszarze jeziora Węgorzyno,
- należy dążyć do czytelnego powiązania najbardziej atrakcyjnych punktów widokowych usytuowanych przy nabrzeżach jezior i zbiorników wodnych z systemem ciągów pieszych i rowerowych, a także szlaków turystycznych.



STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WĘGORZYNO

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – PODZIAŁ NA OBSZARY ROZWOJU



Schemat nr 2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego – podział na obszary rozwoju; opracowanie własne.



### 3.2. TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

W *Studium* wyznacza się obszary zurbanizowane przewidziane dla realizacji i rozwoju zabudowy, należące do strefy funkcjonalnej zainwestowania oraz obszary niezurbanizowane, chronione przed rozwojem zabudowy należące do strefy funkcjonalnej otwartej, wyznaczone na rysunku *Studium - Kierunki zagospodarowania przestrzennego - planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*.

Obszary zurbanizowane, przewidziane dla realizacji i rozwoju zabudowy zajmują 1525,21 ha, co stanowi niecałe 6% powierzchni gminy i są to: obszary zabudowy śródmiejskiej (MU), obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach miejskich oraz na terenach wiejskich (MW1 i MW2), obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), obszary wielofunkcyjne o dominującym udziale zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M1), obszary rozproszonej zabudowy zagrodowej na terenach wiejskich (MR), obszary produkcji rolnej i obsługi rolnictwa (AR), obszary zabudowy usługowej (U), obszary wydzielonych usług publicznych (UP), obszary usług turystyki (UT), obszary usług sportu i rekreacji (USR), obszary aktywności gospodarczej (AG), obszary powierzchniowej eksploatacji surowców (PG), obszary kolejowe (KK), obszary infrastruktury technicznej (IT), obszary cmentarzy (ZC), obszary ogrodów działkowych (ZD), obszary zieleni urządzonej (ZP), obszary zieleni urządzonej z usługami (ZP/U), obszary historycznych założeń parkowych (ZH).

Na obszary niezurbanizowane, wyłączone spod zabudowy (z wyjątkiem terenów zabudowy zagrodowej oraz obiektów i urządzeń służących produkcji rolniczej, a także terenów zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarki leśnej) składają się: obszary rolne (R1), obszary rolne z ograniczeniami inwestycyjnymi (R2), obszary rolno-krajobrazowe (R3), obszary lasów (ZL), obszary wód powierzchniowych (W).

Obszary niezurbanizowane należy chronić przed zabudową oraz przed ich degradacją. Są to tereny cenne pod względem przyrodniczym i krajobrazowym. Decydują o równowadze przyrodniczo-biologicznej w skali miasta, gminy oraz całego regionu. W kształtowaniu zagospodarowania tych obszarów należy dążyć do stosowania zasady zrównoważonego rozwoju oraz harmonijnego komponowania terenów o różnych funkcjach, z troską o unikanie nowych i minimalizowanie istniejących konfliktów funkcjonalno-przestrzennych. Tereny niezurbanizowane należy rozwijać poprzez zachowanie i wzbogacenie zieleni krajobrazowej służącej także wypoczynku i rekreacji codziennej i weekendowej. Dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji, wyposażenia terenów rekreacyjnych i sportowych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Sposób zagospodarowania i użytkowania obszarów niezurbanizowanych powinien służyć zachowaniu i wzmocnieniu wartościowych cech przyrodniczo-krajobrazowych tych terenów. Należy dążyć również do tworzenia powiązań przyrodniczych, które wzmocnią ciągłość, a tym samym wartość tego ekosystemu. Celem jest zachowanie istniejących i budowanie nowych powiązań ekologicznych w obszarze gminy. W strefach na styku z terenami zabudowy należy dążyć do zwiększania nasycenia zielenią oraz stosowania osłon w formie zieleni izolacyjnej, które ochronią przed ewentualnymi wzajemnymi uciążliwościami. Należy także kształtować wzajemne powiązania i zależności funkcjonalno-przestrzenne łączące tereny otwarte i zielone z terenami zabudowanymi. W szczególności dotyczy to realizacji ścieżek pieszych i rowerowych, placów, parków, skwerów, zieleńców oraz zielonych terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych. Powinny być one kształtowane jako elementy spajające obszary zurbanizowane i

nieurbanizowane oraz budujące wzajemne korzyści i relacje pomiędzy nimi, co przyczyni się również podnoszeniu jakości przestrzeni oraz standardu życia w gminie.

Zarówno w obszarach zurbanizowanych jak i nieurbanizowanych spod nowej zabudowy wyłączone są następujące tereny:

- otwarte tereny rolnicze, z wyjątkiem zabudowy w obrębie dawnych siedlisk do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- położone w granicy Ińskiego Parku Krajobrazowego oraz w pasie szerokości 100 m od linii brzegów jezior z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej, z uwzględnieniem obszarów użytkowania określonych w Rozporządzeniu Nr 38/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 10 listopada 2005 roku w sprawie planu ochrony Ińskiego Parku Krajobrazowego;
- potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych;
- złóż prognostycznych i perspektywicznych surowców pospolitych.

Ograniczenia dla lokalizowania zabudowy występują na terenach:

- występowania gleb III klasy bonitacyjnej;
- o trudnych warunkach geoinżynierskich.

### 3.3. SZCZEGÓŁOWE KIERUNKI ZMIAN

Ustalenia *Studium* mają na celu realizację głównych kierunków rozwoju miasta oraz gminy. Planowane ukształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej pozwoliło sprecyzować dokładne wytyczne dotyczące zmian w niej zachodzących. Przekształcenia w zagospodarowaniu przestrzennym, a także decyzje dotyczące planowania rozwoju miasta i gminy oraz planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych powinny być zgodne z wyznaczonymi kierunkami polityki rozwoju przestrzennego oraz każdorazowo powinny zabezpieczać:

- bezkonfliktowy i bezpieczny rozwój wszystkich form wykorzystania przestrzeni przez człowieka,
- ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
- zachowanie wartości dziedzictwa kulturowego,
- poprawę ładu przestrzennego i estetyki zagospodarowania przestrzeni.

Planowane powiązania komunikacyjne wyznaczone liniowo na rysunku *Studium*, mają charakter ogólny w zakresie ich przebiegu. Stanowią rezerwę funkcjonalną dla realizacji wyznaczonego układu. Obowiązują w zakresie zabezpieczenia funkcji komunikacyjnej tj. przewidywanego pasma terenu koniecznego dla wyznaczenia docelowej szerokości korytarza komunikacyjnego w liniach rozgraniczających. Szczegółowy przebieg linii rozgraniczających korytarza komunikacyjnego będzie określany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w projektach budowlanych i decyzjach administracyjnych.

#### 3.3.1. KIERUNEK 1

**Podnoszenie standardu życia i atrakcyjności zamieszkiwania poprzez efektywne zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy.**

Synteza:

- rozwój infrastruktury społecznej i technicznej zapewniającej przyjazne warunki do zamieszkiwania oraz pracy,
- rozwój budownictwa mieszkaniowego - utrzymanie rezerwy terenów dla rozwoju atrakcyjnej i zróżnicowanej oferty mieszkaniowej,
- kształtowanie obszarów mieszkaniowych w oparciu o zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną,
- kreowanie lokalnych centrów usługowych,
- kształtowanie odpowiednich standardów mieszkaniowych - podnoszenie jakości obszarów mieszkaniowych, kształtowanie harmonijnych, skończonych całości urbanistycznych i układów kompozycyjnych, z dostępem do infrastruktury komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej,
- budowanie tożsamości lokalnej i więzi społecznych wśród mieszkańców poprzez podnoszenie jakości terenów przestrzeni publicznych w tym parków, zieleńców, skwerów, placów zabaw, terenów sportowych, plaż i kąpielisk miejskich, bulwarów oraz ciągów pieszo-rowerowych,
- poprawa jakości oraz dostępności komunikacji publicznej dla mieszkańców gminy w powiązaniu z obszarami zamieszkiwania.

Głównym założeniem planowanej w *Studium* struktury funkcjonalno-przestrzennej jest efektywny, ożywiony i bezkonfliktowy rozwój miasta i gminy, gwarantujący ciągłość dotychczasowych i stabilność przyszłych procesów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. W tym celu wyznaczono czytelny układ obszarów funkcjonalnych, spójny z tradycjami gminy oraz odzwierciedlający charakter: centrum miasta i jego otoczenia, zabudowy na terenach wiejskich, urbanizacji obrzeżnej i podmiejskiej. Wyznaczono jednoznaczne kierunki rozwoju oraz wskaźniki urbanistyczne, różnicujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu w poszczególnych typach obszarów. Ważnym elementem kształtowania przyszłej struktury urbanistycznej jest budowanie wzajemnych relacji i zależności pomiędzy jej elementami. Powiązania terenów o różnych kierunkach przeznaczenia oraz zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu będą się odbywały za pomocą relacji przestrzennych i funkcjonalnych. Należy dążyć do sytuowania obok siebie terenów o podobnych przeznaczeniach oraz o jednolitym stylu, gabarycie oraz intensywności zabudowy. Powinno unikać się konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych powodowanych mieszaniami ze sobą, bądź sytuowaniem w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy o dużych różnicach w gabarytach zabudowy lub intensywności zabudowy. Nie zaleca się łączenia funkcji wrażliwych na hałas i inne uciążliwości z przeznaczeniami mogącymi w sposób negatywny oddziaływać na otoczenie i mogącymi na terenach przylegających do nich obniżać komfort zamieszkiwania, pracy czy wypoczynku. Należy unikać kształtowania form zabudowy i funkcji, które mogą powodować konflikty społeczne i stanowić zagrożenie dla funkcjonowania środowiska kulturowego lub przyrodniczego. Planuje się stopniową eliminację istniejących konfliktów funkcjonalno-przestrzennych wynikających z sąsiedztwa terenów o odmiennych sposobach i intensywności zagospodarowania poprzez kształtowanie stref przejściowych, rozdzielających niedopasowane funkcje przeznaczeniami np. usługowymi oraz zielenią osłonową. Należy grupować przeznaczenia o podobnym charakterze funkcjonalnym oraz o zbliżonych parametrach oraz wskaźnikach urbanistycznych i architektonicznych, np.: poprzez łączenie zespołów o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej oraz łączenie zespołów o funkcji aktywności gospodarczej oraz usługowej. W strefach przejściowych pomiędzy zespołami mieszkaniowymi, a zespołami aktywności gospodarczej należy kształtować zabudowę mieszkaniowo-usługową i usługową, która w zakresie formy i intensywności zabudowy zapewni bezkonfliktowe powiązania i relacje funkcjonalno-przestrzenne oraz będzie stanowić barierę dla potencjalnych uciążliwości.

W szczególności należy dążyć do wspierania rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, która najmocniej odpowiada aktualnym trendom rynku mieszkaniowego oraz preferencjom społecznym w gminie. Planuje się rozwój zróżnicowanej oferty

mieszkańczej pod względem lokalizacji, formy oraz intensywności zabudowy. Rezerwa terenowa umożliwi realizację zabudowy: mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i wysokiej intensywności, mieszkaniowo-usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej. W części gminy, w obrębie sołectw planuje się rozwój głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej. W całej gminie należy dążyć do unikania zbędnej intensyfikacji zabudowy, m.in.: poprzez ustalanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego odpowiednich wskaźników: minimalnej wielkości działek budowlanych, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej oraz maksymalnej powierzchni zabudowy i wskaźnika intensywności zabudowy. Należy stosować wskaźniki urbanistyczne określone dla poszczególnych typów obszarów funkcjonalnych zawarte w dalszych rozdziałach *Studium*.

Należy dążyć do ograniczania niekontrolowanego rozwoju zabudowy mieszkaniowej na obszarach nie przygotowanych do jej realizacji pod względem dostępu do infrastruktury technicznej i drogowej oraz zaplecza usługowego. Należy dążyć do budowania zwartych, spójnych i skończonych kompleksów zabudowy mieszkaniowej o jednolitej i harmonijnej strukturze.

W kształtowaniu nowych terenów mieszkaniowych należy kierować się zasadą zrównoważonego rozwoju, tj. takiego rozwoju społeczno-gospodarczego, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, ekonomicznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości procesów przyrodniczych, a także ochrony wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego. Wyznaczone w Studium obszary cenne przyrodniczo i krajobrazowo położone w strefie otwartej, są wyłączone z zabudowy i nie dopuszcza się na tych terenach realizacji nowej zabudowy, za wyjątkiem istniejącej zabudowy. Dopuszcza się dalsze użytkowanie zabudowy na tych terenach oraz możliwość remontów, przebudowy i rozbudowy, wraz z nadbudową, wyłącznie w celu zapewnienia funkcjonowania istniejących przeznaczeń obiektów i działek na których są usytuowane, na zasadach określonych w kierunkach rozwoju dla poszczególnych typów obszarów rozwoju.

W przypadku planowania zabudowy na obszarze oddalonym od istniejącej zabudowy albo na styku z terenami otwartymi lub zielonymi lub na styku terenów generujących uciążliwości lub konflikty funkcjonalno-przestrzenne, a także w przypadku realizacji nowego większego założenia lub układu zabudowy mieszkaniowej, stanowiącego kompleks jednego lub kilku budynków, należy dążyć aby szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu określane były w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Plan powinien również określać powiązania funkcjonalno-przestrzenne z otoczeniem oraz z terenami istniejącej zabudowy. W kształtowaniu rozwoju budownictwa mieszkaniowego w gminie należy dążyć do stworzenia zróżnicowanej i szerokiej oferty mieszkaniowej pod względem typu, formy i parametrów zabudowy. Przyczyni się to do zwiększenia atrakcyjności i konkurencyjności oferty mieszkaniowej. W szczególności należy dążyć do zwiększenia oferty mieszkaniowej ukierunkowanej na potrzeby młodych oraz osób i rodzin o umiarkowanych dochodach poprzez dostosowanie mieszkań pod względem wielkości, standardu oraz sposobu nabycia lub najmu. Powinno się podjąć działania zmierzające do kształtowania konkurencyjnych cen mieszkań w stosunku do ich jakości.

Na terenach osiedli mieszkaniowych należy dążyć do wykształcenia lokalnego centrum usługowego, wzmacniającego identyfikację przestrzenną oraz podkreślające miejsca ważne pod względem funkcjonalnym i kompozycyjnym. Obok oferowanych usług powinny one pełnić rolę ośrodków aktywizacji oraz integracji społecznej i kulturalnej, w zasięgu których powinny być zlokalizowane tereny zielone oraz tereny sportu i rekreacji, wyposażone np. w boiska, korty tenisowe, ścieżki zdrowia, siłownie na wolnym powietrzu, place zabaw. Należy dążyć do lokalizowania w ośrodkach usługowych usług sportu i rekreacji. Oferta kulturalna, sportowo-rekreacyjna, obsługi ruchu turystycznego oraz tereny zieleni powinny zapewniać dobry dostęp do różnych form wypoczynku i spędzania wolnego czasu dla wszystkich grup odbiorców: dzieci i młodzieży, młodych, rodzin z dziećmi oraz osób starszych. Usytuowanie lokalnych ośrodków

usługowych powinno zapewnić do nich dostęp jak największej liczbie mieszkańców obsługiwanego osiedla w promieniu dojścia pieszego, a najlepiej jeśli promień ten nie będzie przekraczać 1,5 km. Wszystkie ośrodki usługowe należy powiązać siecią ścieżek pieszo-rowerowych. Należy wzmacniać działania mające na celu poprawę dostępności i zróżnicowania usług dla mieszkańców zespołów mieszkaniowych, w których usługi są słabo wykształcone i gdzie występują ograniczone możliwości ich rozwoju ze względu na brak właściwych terenów, niekorzystne uwarunkowania własnościowe czy słabą przepustowość układu drogowego. Dopuszcza się lokalizację małych targowisk w ramach lokalnych i dzielnicowych centrów usługowych, przy czym należy dążyć aby posiadały one jednorodną formę i stylistykę wszystkich obiektów handlowych oraz zapewnioną obsługę infrastrukturalną oraz parkingową.

W obszarach usługowo-mieszkaniowych, należy dążyć do rozdzielenia funkcji mieszkaniowych i usługowych, tak aby minimalizować uciążliwości wynikające z prowadzonych działalności usługowych na zabudowę mieszkaniową. Należy kształtować strefy wyłącznie mieszkaniowe, odizolowane od funkcji usługowych, np. poprzez projektowanie na tyłach zabudowy mieszkaniowej cichych, ustronnych wnętrz i podwórek dla użytku mieszkańców. W przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej, należy dążyć aby obsługa zabudowy usługowej odbywała się od frontu zabudowy oraz wzdłuż układu komunikacyjnego.

### 3.3.2. KIERUNEK 2

**Rozwój turystyczny i gospodarczy służący podniesieniu rangi i znaczenia gminy Węgorzyna w regionie oraz zwiększeniu efektywności jej wszechstronnego rozwoju.**

Synteza:

- wzmocnienie miasta Węgorzyna jako centralnego ośrodka usługowego - rozwój centrum miasta jako nowoczesnego, wielofunkcyjnego ośrodka turystyczno-usługowego z zabudową usługową i mieszkaniową o charakterze i skali nawiązujących do lokalnych tradycji architektonicznych,
- podnoszenie standardów oraz rozwój funkcjonowania bazy turystyczno-rekreacyjnej poprzez podnoszenie jakości usług hotelowych, gastronomicznych, kulturalnych oraz sportowo-rekreacyjnych,
- wspieranie rozwoju turystyki poznawczej i wyspecjalizowanej poprzez realizację projektów badawczych w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, także przy wsparciu instytucji naukowych i badawczych,
- promowanie walorów obszarów przyrodniczo cennych zlokalizowanych w obszarze gminy poprzez zwiększenie ich dostępności oraz budowa systemu informacji przestrzennej o tych obszarach,
- wzmocnienie i rozwinięcie bazy usług publicznych, kulturalnych, sportowo-rekreacyjnych i handlowych oraz usług specjalistycznych opartych na lokalnych uwarunkowaniach,
- wspieranie lokalnego rzemiosła i usług w sektorze turystycznym, promowanie tradycji regionalnych w kształtowaniu wizerunku miasta,
- tworzenie warunków dla zbytu oraz przetwórstwa lokalnych produktów np. rolniczych, promowanie najlepszych lokalnych wyrobów,
- utrzymanie rezerwy terenów dla rozwoju nieuciążliwej działalności aktywności gospodarczej – produkcji, centrów logistycznych, baz, składów i magazynów oraz obiektów usługowo-biurowych,
- wspieranie działalności funkcjonujących w oparciu o wysokie technologie oraz stosujące proekologiczne rozwiązania w procesach produkcyjnych,



- modernizacja i wzmocnienie systemu transportu drogowego, poprawa wydajności i przepustowości komunikacji drogowej,
- rozbudowa i zwiększenie atrakcyjności transportu publicznego oraz sieci tras rowerowych i pieszych,
- zapewnienie łatwego, szybkiego dostępu do sieci komunikacji kołowej i kolejowej terenom aktywności gospodarczej i usług,
- budowa planowanej obwodnicy miasta w ciągu drogi krajowej nr 20,
- rozbudowa i wzmocnienie atrakcyjności i funkcjonalności sieci komunikacji kolejowej na obszarze gminy.

Tereny aktywności gospodarczej oraz tereny usługowe stanowią szczególnie ważną gałąź rozwoju gminy. Decydują o kondycji i intensywności procesów inwestycyjnych oraz korzyściach gospodarczych i ekonomicznych w gminie, a także generują nowe miejsca pracy. Należy wspierać rozwój sektora szeroko pojętej aktywności gospodarczej i kształtować atrakcyjną, zróżnicowaną ofertę, umożliwiającą realizację szerokiej gamy działalności z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań w szczególności związanych z ochroną środowiska przyrodniczego.

Najważniejszym ośrodkiem usługowym w gminie jest centrum miasta Węgorzyno, gdzie należy kształtować ośrodek o charakterze wielofunkcyjnym i wielowymiarowym. Należy dążyć do podnoszenia rangi i wielofunkcyjności ośrodka usługowego w centrum miasta. Powinny się tu rozwijać obiekty i lokale usługowe o podwyższonym standardzie wyposażenia, formach obsługi oraz jakości oferowanych usług i towarów. Należy dążyć do nielocalizowania w centralnej części miasta obiektów handlowych w formie supermarketów i hipermarketów. Wzdłuż ulic o funkcji usługowej należy dążyć do wykorzystania wszystkich parterów zabudowy dla celów usługowych i kształtowania ulic handlowych. Obiekty i lokale handlowe powinny koncentrować się w szczególności w obszarach hierarchicznie ważnych, takich jak Dworzec Główny PKP, przystanki autobusowe, miejsca węzłowe. Planuje się wzmocnienie roli i efektywności obszaru w rejonie dworca głównego PKP, jako ośrodka transportu publicznego integrującego różne środki transportu, obsługujące powiązania lokalne, regionalne i krajowe

Obszar funkcjonalny obejmujący ściśle centrum miasta Węgorzyno został oznaczony symbolem MU. Planuje się wzmocnienie i podniesienie jego prestiżu jako serca i wizytówki gminy, które powinno stanowić zorganizowaną, uporządkowaną przestrzeń, integrującą aktywności i oczekiwania mieszkańców gminy oraz turystów. W tym celu należy dążyć do poprawienia estetyki zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenów, nasycenia przestrzeni zielenią urządzoną oraz realizacji sieci powiązań pieszo-rowerowych. Planuje się podkreślenie rangi i atrakcyjności najważniejszych osi kompozycyjnych poprzez kształtowanie wzdłuż nich wysokiej jakości, zróżnicowanych funkcji handlowych i usług publicznych - oś ulicy Grunwaldzkiej, Jagiellońskiej, a także osie ulic Drawskiej oraz Runowskiej. W budynkach mieszkalno-usługowych należy dążyć do wzmocnienia i uatrakcyjnienia usługowych parterów. W całym obszarze należy dążyć do kształtowania nowoczesnych, przyjaznych przestrzennie i funkcjonalnie ulic usługowo-handlowych, gdzie ważne jest budowanie relacji i powiązań pomiędzy położonymi wzdłuż ulicy usługami, a przestrzeniami publicznymi ciągów pieszych i placów. Wspólne przestrzenie wpłyną na integrację i aktywizację społeczną użytkowników ulic handlowych, co przyczyni się do ich ożywienia. Należy dążyć aby wyposażenie ulic i placów było reprezentacyjne i jednorodne, tak aby tworzyło identyfikowalny element przestrzeni publicznych w centrum miasta i jego okolicach. Szczególnie ważne jest budowanie w tej części miasta układu reprezentacyjnych przestrzeni publicznych – placów, alei, skwerów, zieleńców i parków, wyposażonych w jednolite obiekty małej architektury. Podniosą one atrakcyjność oraz wielofunkcyjny charakter centrum.

Realizację planowanych przemian funkcjonalno-przestrzennych należy opierać na inwestycjach publicznych w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. W pierwszej kolejności uruchamiać należy przedsięwzięcia publiczne mające na celu modernizację i usprawnienie

systemów komunikacyjnych, parkingowych oraz infrastruktury technicznej. Zapoczątkują one procesy przekształcania struktury funkcjonalno-przestrzennej. Przyczynią się do uruchomienia projektów komercyjnych, kontynuujących przyjęte założenia i kierunki rozwoju. Planuje się budowanie szerokiej, zróżnicowanej i atrakcyjnej oferty usługowej, w tym usług kultury, rozrywki, gastronomii, sportu i rekreacji, z ofertą kierowaną zarówno dla turystów oraz dla mieszkańców, a także dla dzieci i młodzieży - kina, kluby zainteresowań, kluby muzyczne i taneczne, rozrywka dla rodzin z ofertą zabaw dla dzieci, usługi sportowo-rekreacyjne, takie jak: kręgle, squash, bilard, fitness, salony urody i odnowy biologicznej. Należy dążyć do budowania w tym obszarze silnej koncentracji wysokiej jakości usług o charakterze ogólnomiejskim. Założeniem jest tworzenie nowoczesnego, wielofunkcyjnego i śródmiejskiego charakteru zabudowy o skali odpowiadającej lokalnym uwarunkowaniom i tradycjom kulturowym.

W celu rozwoju terenów usługowych, należy dążyć do utrwalenia i rozbudowy oferty usług publicznych i komercyjnych o charakterze podstawowym i ponadpodstawowym. Należy wspierać rozwój wszystkich profili usługowych: handlu detalicznego i hurtowego, usług administracji, biur, gastronomii i rozrywki, kultury, usług drobnych, opieki zdrowotnej i społecznej, edukacji, nauki i szkolnictwa, bezpieczeństwa publicznego, obsługi turystyki, w tym schronisk, hoteli, moteli, usług sportu i rekreacji, a także logistyki, obsługi transportu oraz usług związanych z działalnością produkcyjną, wytwórczością i rzemiosłem. Strukturę usług należy budować przy uwzględnieniu kompozycji i charakteru poszczególnych założeń urbanistycznych oraz występujących w ich obrębie uwarunkowań, a także oczekiwań społecznych. Zagospodarowanie tych terenów powinno być kształtowane przy zachowaniu wysokich standardów estetycznych oraz funkcjonalno-użytkowych. Działalności usługowe planuje się rozwijać w szczególności w obszarach zabudowy: śródmiejskiej (MU), usługowej (U), wydzielonych usług publicznych (UP), usług turystyki (UT), usług sportu i rekreacji (USR), produkcji rolnej i obsługi rolnictwa (AR), aktywności gospodarczej (AG). Na wymienionych obszarach funkcje usługowe mogą zajmować przeważającą część ich powierzchni lub całą powierzchnię. Będą one uruchamiać różnorodne oferty inwestycyjne, w przeważającej części dla małych i średnich przedsiębiorstw. Realizację usług dopuszcza się również w obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach miejskich (MW1), mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach wiejskich (MW2), mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), wielofunkcyjnej o dominującym udziale zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M), rozproszonej zabudowy zagrodowej na terenach wiejskich (MR), jako funkcję uzupełniającą, związaną z obsługą terenów mieszkaniowych i realizującą codzienne potrzeby mieszkańców. Mogą one być na tych terenach kształtowane w formie małych pojedynczych obiektów usługowych wolnostojących lub obiektów, lokali wbudowanych w zabudowę mieszkaniową. Powinny jednak być lokalizowane w lokalnych centrach usługowych, dostosowanych wielkością, zakresem i intensywnością do skali zespołu zabudowy, w którym się znajdują oraz do potrzeb okolicznych mieszkańców. Lokalne centra usługowe powinny być wyposażone w przestrzeń publiczną i zieleni urządzoną.

Należy dążyć do kształtowania lokalnych ośrodków usługowych, pełniących rolę centrów funkcjonalnych i kompozycyjnych. Powinny oferować kompleksową ofertę usług podstawowych oraz pełnić rolę lokalnych ośrodków aktywizacji i integracji społecznej. Należy je wyposażać obok usług handlu m.in. w usługi sportu i rekreacji, kultury oraz administracji oraz nasycać dużą ilością zieleni ogólnodostępnej, w tym zieleni zapewniającej aktywne i atrakcyjne formy wypoczynku i rekreacji na powietrzu. Wielkość, charakter i rangę lokalnych ośrodków usługowych należy dostosowywać do potrzeb społecznych oraz lokalnych uwarunkowań występujących w danym obszarze funkcjonalnym. Ważnym elementem lokalnych ośrodków usługowych oraz całych układów zabudowy są atrakcyjne, wysokiej jakości przestrzenie publiczne. Spajają one strukturę funkcjonalno-przestrzenną oraz przyczyniają się do budowania integracji i więzi społecznych. Identyfikują przestrzeń, w której się znajdują i wyznaczają jej hierarchię poprzez budowanie miejsc atrakcyjnych i ważnych, o dużym zainteresowaniu mieszkańców i dużej intensywności aktywności społecznej. Należy wspierać

działania zmierzające w kierunku kształtowania takich przestrzeni publicznych oraz lokalnych centrów usługowych, w szczególności w zespołach zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz w zespole urbanistycznym centrum.

Należy dążyć do rozwoju koncentracji funkcji usługowych oraz kształtowania centrów usługowych, powiązanych funkcjonalnie i przestrzennie z otoczeniem. Handel detaliczny oraz usługi publiczne powinny być skupiane w ośrodkach usługowych położonych w ważnych miejscach obsługiwanych obszarów – osiedli, a także w centrum miasta. Należy rozwijać centra o znaczeniu ponad osiedlowym, do których należy zaliczyć obszary w otoczeniu punktów przesiadkowych drogowej oraz kolejowej komunikacji zbiorowej - stacji, przystanków, dworców. Ich wzmacnianie będzie realizowane poprzez zwiększanie w tych rejonach szerokiej oferty usługowej o wysokiej jakości, wyposażonej w atrakcyjne i reprezentacyjne przestrzenie publiczne. W obszarach o znaczeniu ponadosiedlowym dopuszcza się hale targowe, przy czym muszą to być obiekty trwałe, wysokiej jakości pod względem formy i charakteru architektury, sposobu wykonania i stosowanych materiałów. Muszą być harmonijnie wkomponowane w otoczenie, z wyeksponowaną i starannie zaprojektowaną strefą wejściową i towarzyszącymi jej przestrzeniami publicznymi oraz ciągami pieszo-rowerowymi.

Należy dążyć do tworzenia wyspecjalizowanych, nowoczesnych kompleksów aktywności gospodarczej w tym również usług, np.: w formie parków biznesu lub parków technologicznych. Rezerwowane tereny powinny przyciągać dużych inwestorów strategicznych oraz umożliwiać elastyczne dostosowanie specyfiki prowadzonej działalności do dynamicznie zmieniających się warunków ekonomicznych oraz wymogów technologicznych i prawnych.

Pasmo rozwoju gospodarczego przewidziane dla realizacji działalności przemysłowo-usługowych zostało wyznaczone w strefie wzdłuż głównego układu komunikacyjnego, tj. w powiązaniu z drogą krajową nr 20, a także wzdłuż linii kolejowej. Tworzą je tereny zabudowy aktywności gospodarczej – przemysł, produkcja, centra logistyczne, bazy, składy i magazyny, gdzie przewiduje się najbardziej intensywny rozwój większych zakładów i przedsiębiorstw. Położenie obszarów aktywności gospodarczej, i usługowych powiązanych z głównymi elementami układu komunikacyjnego, tj. drogą krajową nr 20, drogami wojewódzkimi, a także w sąsiedztwie linii kolejowych, zapewnia szybki i wygodny dostęp komunikacyjny oraz podnosi ich atrakcyjność inwestycyjną. Wyeksponowanie terenów wzdłuż układu komunikacyjnego decyduje o ich wysokiej randze w strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Koncentracja terenów inwestycyjnych w wyznaczonych obszarach położonym po wschodniej stronie linii kolejowej nie ma bezpośredniego wpływu na tereny mieszkaniowe.

Należy dążyć do podnoszenia jakości i wspierania rozwoju przemysłu i usług opartych na wysokich technologiach. Należy eliminować obiekty o niskiej jakości estetycznej oraz o charakterze dysharmonizującym, kolidującym funkcjonalnie i przestrzennie z istniejącymi oraz planowanymi układami urbanistycznymi. Planuje się stopniową eliminację konfliktów funkcjonalno-przestrzennych polegających na występowaniu obiektów i funkcji niekorzystnie wpływających na funkcjonowanie, wizerunek i rozwój wyznaczonych terenów inwestycyjnych. W przypadku zdegradowanych i nieefektywnie użytkowanych terenów poprzemysłowych i aktywności gospodarczej należy dążyć do ich przekształcenia i przekwalifikowania funkcjonalnego oraz strukturalnego, ze szczególną dbałością o podniesienie jakości nowej zabudowy i sposobu zagospodarowania tych terenów oraz harmonijne wkomponowanie jej w otoczenie.

Na terenach aktywności gospodarczej i usługowych należy dążyć do kształtowania reprezentacyjnej i prestiżowej obudowy od strony układu komunikacyjnego, zarówno drogowego jak i kolejowego. Ze szczególną starannością planować należy rozwój wszystkich obszarów węzłowych na styku z terenami aktywności gospodarczej. Zabudowa i sposób zagospodarowania terenu powinny podkreślać charakter tych obszarów wyznaczanych jako miejsca skrzyżowań układów drogowych, które należy kształtować jako miejsca centralne i prestiżowe, podkreślone i wyeksponowane w

kierunku układu drogowego. Jednocześnie należy kierować się zasadą podporządkowania charakteru zabudowy i zagospodarowania obszarów węzłowych do tych panujących w przyległych obszarach funkcjonalnych, tak aby związać funkcjonalnie i przestrzennie ich strukturę z sąsiednimi zespołami zabudowy. Celem jest ochrona przed niekontrolowanymi, niedopasowanymi i rozproszonymi działaniami inwestycyjnymi.

W odniesieniu do obiektów usług przemysłowych, związanych z produkcją i wytwórczością należy dążyć do stosowania nowoczesnych rozwiązań produkcyjnych i wytwórczych, zachowujących wysokie standardy w szczególności w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego. Należy dążyć do minimalizowania konfliktów funkcjonalno-przestrzennych związanych z oddziaływaniem usług przemysłowych na otoczenie. W obszarach usługowo-mieszkaniowych, należy dążyć do nielocalizowania usług przemysłowych, które mogą być źródłem konfliktów społecznych. Należy stosować rozwiązania minimalizujące niekorzystne usytuowanie usług przemysłowych poprzez stosowanie stref zieleni izolacyjnej oraz stref usług nieuciążliwych, odgradzających od oddziaływania uciążliwych usług przemysłowych. Należy dążyć do unowocześniania, restrukturyzacji mechanizmów technologicznych oraz podnoszenia jakości, estetyki zabudowy i zagospodarowania tych terenów.

Rozwój gospodarczy gminy jest mocno związany z jakością oraz wydolnością systemu komunikacyjnego. Założeniem rozwoju struktury komunikacyjnej w gminie jest wzmocnienie sprawnej i wygodnej dostępności transportu zewnętrznego oraz jego dostosowanie do aktualnych wymagań w zakresie stosowanych technologii, parametrów i standardów. Należy dążyć do poprawy jakości i efektywności dróg niższego rzędu, zapewniających powiązania wewnątrz gminy, między jej obszarami. Modernizacja i poprawienie wydajności struktury komunikacji drogowej przyczyni się do zwiększenia atrakcyjności gminy oraz jej rozwoju gospodarczego. Powiązania struktury funkcjonalno-przestrzennej będą realizowane za pomocą sieci dróg publicznych oraz komunikacji pieszo-rowerowej. Drogowe powiązania transportowe planowane są według hierarchicznego modelu sieci, uwzględniającego funkcję odrębnych układów drogowych oraz ich relacje. Wyznaczone zostały drogi następujących klas:

- klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP) – istniejący fragment obwodnicy miasta,
- klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP) – projektowana obwodnica miasta,
- klasy głównej (KDG) - istniejące,
- klasy zbiorczej (KDZ) – istniejące,
- drogi klasy lokalnej (KDL) – istniejące,
- ważniejsze drogi klasy dojazdowej (KDD) – istniejące.

Główną, istniejącą osią komunikacji drogowej w gminie o statusie nadrzędnym jest droga krajowa nr 20 zapewniająca powiązania w kierunkach: Szczecin - Gdynia. Ruch rozprowadzający wewnątrz wyznaczonych obszarów funkcjonalnych, zapewniający dojazd do poszczególnych obszarów rozwoju, będzie prowadzony drogami klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej. Należy dążyć do rozbudowy i modernizacji układu drogowego w celu zwiększania ich przepustowości oraz poprawy parametrów, a także poprawy ich stanu technicznego w tym jakości nawierzchni poszczególnych dróg oraz bezpośredniego dojazdu do wyznaczonych obszarów o różnych funkcjach.

Należy dążyć również do rozwoju, zwiększenia atrakcyjności i popularyzowania transportu publicznego oraz rozwoju sieci tras rowerowych oraz ciągów pieszych. Zwiększenie dostępu do alternatywnych środków komunikacji korzystnie wpłynie na zmniejszenie indywidualnego ruchu komunikacyjnego i tym samym na przepustowość układu drogowego. W tym celu należy kształtować sieć węzłów i punktów przesiadkowych transportu publicznego oraz spójną, ciągłą strukturę powiązanych ze sobą ścieżek rowerowych i pieszych, także zintegrowanych z systemem transportu publicznego. Należy wzmocniać również rolę i efektywność głównego węzła komunikacji transportu zbiorowego w centrum miasta w rejonie dworca głównego PKP i przystanków autobusowych, jako naczelnego ośrodka transportu publicznego integrującego różne środki transportu, obsługujące

powiązania lokalne, regionalne i krajowe. Strukturę sieci transportu publicznego oraz sieci tras rowerowych i pieszych należy prowadzić w połączeniu z terenami zielonymi i sportowo-rekreacyjnymi oraz przestrzeniami publicznymi zlokalizowanymi w osiedlach mieszkaniowych i zespołach usługowych. Mają one zapewnić wygodną, regularną komunikację wewnątrz miasta i terenów zurbanizowanych na obszarze całej gminy, a także umożliwić rekreacyjne powiązania z terenami zielonymi i otwartymi, zlokalizowanymi w oddaleniu od terenów zabudowanych. Należy dążyć do zwiększenia liczby parkingów dla rowerów.

Należy dążyć do wypracowania ogólnomiejskiego systemu parkowania, uwzględniającego ogólnodostępne parkingi obsługujące tereny centrum miasta, w tym również parkingi dla autokarów. Bilansowanie potrzeb parkingowych należy wyznaczać w dostosowaniu do rodzaju kierunków przeznaczenia terenu oraz wskaźników urbanistycznych. Konieczna jest realizacja strategicznych parkingów dla obsługi podróży ukierunkowanych dla potrzeb parkowania samochodów osobowych i autokarów oraz dla samochodów towarowych. Najbardziej predysponowaną strefą dla lokalizacji funkcji strategicznych parkingów przesiadkowych jest pasmo wzdłuż drogi krajowej nr 20 oraz wzdłuż dróg wojewódzkich. Dopuszcza się realizację wspólnych parkingów dla wszystkich typów pojazdów, z zastrzeżeniem konieczności rozdzielnia funkcjonalnego obsługi transportu pasażerskiego i towarowego.

Ważnym elementem w systemie komunikacyjnym gminy są istniejące linie kolejowe relacji Szczecin - Szczecinek oraz Szczecin - Koszalin. Planuje się wzmocnienie znaczenia i atrakcyjności powiązań kolejowych w obszarze gminy. W tym celu należy wspierać rozwój pasażerskich przystanków kolejowych oraz promować pociągi, jako atrakcyjny i efektywny środek transportu. Należy podnosić estetykę stacji i przystanków kolejowych, a także zabudowy i zagospodarowania terenu w ich otoczeniu. Otoczenie stacji i przystanków należy kształtować jako miejsca reprezentacyjnej przestrzeni publicznej, ważne pod względem funkcjonalnym i przestrzennym. Powinno to znaleźć swoje odzwierciedlenie w podkreśleniu i wzmacnianiu ich znaczenia i identyfikacji w strukturze gminy. Sąsiedztwo stacji i przystanków kolejowych należy umacniać funkcjonalnie poprzez kształtowanie działalności usługowych w ich otoczeniu. Zabudowę należy wyeksponować również w kierunku linii kolejowej. Należy zadbać o czytelne powiązania piesze i rowerowe stacji kolejowych z centrum miasta oraz terenami mieszkaniowymi.

### 3.3.3. KIERUNEK 3

**Ochrona i wzmocnienie walorów przyrodniczo-krajobrazowych gminy oraz ich wykorzystanie przy budowaniu systemu powiązań przyrodniczych, tworzeniu bazy atrakcyjnych celów turystycznych, zagospodarowaniu terenów rekreacyjno-sportowych oraz tworzeniu wysokiej jakości przestrzeni publicznych oraz systemu ciągów pieszych i rowerowych.**

Synteza:

- nasycenie zielenią terenów otwartych, budowanie nowych oraz wzmocnienie istniejących powiązań przyrodniczych zapewniających ciągłość i integralność ekosystemów w skali lokalnej i ponadlokalnej, pełniących funkcje klimatyczne, zdrowotne, biologiczne, krajobrazowe, a także rekreacyjne i turystyczne,
- utrwalenie istniejących oraz kształtowanie nowych terenów zieleni, urozmaicenie i zwiększenie intensywności terenów zieleni w gminie,
- wzmacnianie bioróżnorodności, zwłaszcza zbiorowisk roślinnych o naturalnym charakterze, łąk i remiz śródpolnych, towarzyszących ciekom i zbiornikom wodnym,
- wzmocnienie wizerunku gminy jako obszaru o unikatowych wartościach przyrodniczo-krajobrazowych poprzez identyfikację i promocję walorów przyrodniczo-krajobrazowych,

- wykorzystanie zróżnicowanej fizjografii terenu dla kształtowania kompozycji struktur mieszkaniowych oraz lokalizowania elementów sportowo-rekreacyjnych,
- wykreowanie spójnego systemu ścieżek rowerowych, ciągów pieszych i tras turystycznych,
- kreowanie atrakcyjnych, wysokiej jakości przestrzeni publicznych umożliwiających nawiązywanie kontaktów społecznych,
- rozwijanie poczucia potrzeby i obowiązku ochrony środowiska naturalnego wśród mieszkańców i turystów,
- rozwój oraz podnoszenie jakości terenów rekreacyjno-sportowych, w tym poprawa dostępności brzegowej jezior,
- rozwój usług turystycznych, w tym oferty noclegowej oraz usług gastronomii w powiązaniu z terenami zlokalizowanymi nad brzegami jezior z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań,
- promowanie aktywności fizycznej wśród mieszkańców oraz turystów poprzez rozwój systemów ścieżek pieszych, rowerowych, szlaków turystycznych i ścieżek zdrowia wraz z elementami infrastruktury sportowo-rekreacyjnej w tym wodnej,
- ochrona wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem,
- ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz kształtowanie zabudowy zagrodowej w poszanowaniu jej zabytkowych układów charakterystycznych dla wielu wsi zlokalizowanych w obszarze gminy,
- w celu zachowanie cennych walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszarów - kształtowanie struktury mozaikowej krajobrazu rolniczego, przez zachowanie w nim oczek wodnych i kępowych oraz pasmowych zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych,
- wspieranie działalności agroturystycznej.

Założeniem jest budowanie nieprzerwanego, regularnego układu zróżnicowanych terenów zielonych o rozmaitych formach zagospodarowania, wplecionych w strukturę terenów przeznaczonych pod zabudowę. Strukturę zieleni urządzonej będą tworzyły: parki, skwery, zieleńce, zielone tereny sportowo-rekreacyjne, ogrody działkowe, szpalery drzew, zieleń nadrzeczna i zieleń przy zbiornikach wodnych. Elementem spajającym zurbanizowane obszary rozwoju są powiązania zielone. Należy dążyć do nasycania zielenią układów zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz aktywności gospodarczej. Kształtowanie układu funkcjonalno-przestrzennego gminy musi uwzględniać zachowanie lokalnego systemu powiązań przyrodniczych i jego zewnętrznych połączeń. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy dążyć do ochrony i zachowania istniejących małych zespołów zieleni, niewyznaczonych w skali dokumentu Studium, które mają ważne znaczenie dla prawidłowego funkcjonowania kompleksów zabudowy mieszkaniowej i usługowej jako ich estetyczne, krajobrazowe uzupełnienie. Dbałość o powiązania pomiędzy obszarami cennymi przyrodniczo powinna w szczególności uwzględniać ochronę korytarzy ekologicznych przez działaniami inwestycyjnymi, podkreślanie kierunków powiązań szpalerami drzew, izolowanie obszarów cennych przyrodniczo od elementów sieci komunikacyjnej. Na terenach wartościowych przyrodniczo zaleca się wyznaczanie terenów użytków ekologicznych w celu zapewnienia trwałej ochrony najcenniejszym fragmentom ekosystemów leśnych i nieleśnych z populacjami rzadkich i zagrożonych gatunków roślin i zwierząt. W gospodarowaniu terenów nadrzecznych oraz terenów przy zbiornikach wodnych zaleca się czynne zabezpieczenie łąk i pastwisk poprzez zachowanie obecnych form użytkowania oraz prowadzenia regularnego koszenia lub wypasu. W celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych, należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika.

Walory przyrodniczo-krajobrazowe gminy należy promować poprzez udostępnianie informacji o nich na stronach internetowych (także poprzez miejski system informacji

przestrzennych), oznakowanie w przestrzeni szlaków turystycznych i położenia obszarów cennych przyrodniczo lub w formie tradycyjnych wydawnictw promocyjnych.

Na obszarach jezior i rzek należy rozwijać turystykę wodną. Planuje się szlak kajakowy biegnący rzeką Ukleją i łączący jeziora: Okrzeja, Mielno i Woświn. Szlak przebiega przez miejscowości Mieszewo, Zwierzynek, Mielno oraz graniczy na jeziorze Woświn z miejscowościami Trzebowie i Cieszyno. Rozwój turystyki wodnej tworzy duży potencjał turystyczny dla powyższych miejscowości. W celu zwiększenia atrakcyjności turystyczno-rekreacyjnej należy wspierać lokalizowanie plaż miejskich oraz miejsc wypoczynku przy linii brzegowej jezior z wyłączeniem obszarów siedliskowych oraz innych chronionych przepisami prawa. Usługi turystyczne należy również rozwijać nad jeziorami w środkowej części gminy, w szczególności w Węgorzynie, które powinno stanowić główną bazę turystyczną gminy oraz w miejscowości Przytoń. W Węgorzynie w rejonie Jeziora Węgorzyno należy wspierać rozwój bazy usług kultury oraz gastronomii.

Ważnym elementem składowym struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy są grunty rolne. Stanowią tereny otwarte, cenne pod względem biologicznym oraz przyrodniczo-krajobrazowym. Należy dążyć do zachowania i ochrony gruntów rolnych. Planuje się utrzymanie istniejących kompleksów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz stworzenie dogodnych warunków do prowadzenia zrównoważonej, ekologicznej gospodarki rolnej. W tym celu na tych terenach należy dążyć do powstrzymania rozwoju funkcji nie związanych z gospodarką rolną oraz funkcji i działań mogących w istotny sposób pogorszyć równowagę biologiczną lub negatywnie wpłynąć na wartości przyrodniczo-krajobrazowe. Produkcję rolną należy prowadzić przy zachowaniu ochrony obszarów i obiektów przyrody i krajobrazu naturalnego objętych ochroną prawną. Podstawową formą użytkowania rolniczego powinna być produkcja roślinna i specjalistyczna. Należy wspierać działania mające na celu rozwój rolnictwa ekologicznego oraz rozwoju gospodarstw agroturystycznych w połączeniu ich z walorami krajobrazowymi i ekofizjograficznymi gminy.

W zakresie ochrony ekosystemów leśnych zaleca się zachowanie jak największej różnorodności ekosystemów leśnych, ograniczanie monokultur na rzecz prowadzenia gospodarki leśnej ukierunkowanej na budowę drzewostanów zgodną z potencjalną roślinnością naturalną.

### 3.4. KIERUNKI ZMIAN UKŁADÓW LINIOWYCH

Studium wyznacza liniowy układ planowanej struktury rozwoju powiązań systemu komunikacyjnego, określając liniowe przebiegi drogowe i kolejowe. Tworzą one system korytarzy komunikacyjnych, rezerwowanych liniowo dla realizacji planowanego układu komunikacyjnego. Wyznaczony liniowo przebieg dróg i linii kolejowych ma charakter ogólny, wskazujący orientacyjny przebieg poszczególnych dróg i linii kolejowych. Szczegółowe rozwiązania w zakresie właściwej szerokości projektowanych korytarzy komunikacyjnych oraz dokładna lokalizacja linii rozgraniczających tych korytarzy określająca podziały geodezyjne wyznaczające tereny przeznaczone dla realizacji układów komunikacyjnych, będzie określana na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, projektów budowlanych, decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej.

Ze względu na orientacyjny przebieg wskazanych układów komunikacyjnych należy brać pod uwagę ich powiązania oraz zależności funkcjonalne i terenowe z pasmem przylegających do nich terenów. Relacje te są szczególnie ważne dla wyznaczonych przebiegów dróg, które są prowadzone przez tereny zróżnicowane pod względem własności i funkcji, a także ich ukształtowania fizjograficznego. Przebiegi linii kolejowych prowadzone są wyłącznie w obrębie wyznaczonych terenów kolejowych, co zabezpiecza przed ewentualnymi konfliktami własnościowymi i minimalizuje kolizje funkcjonalno-przestrzenne. Zagospodarowanie terenów wzdłuż układu drogowego należy kształtować w powiązaniu z przyległymi drogami, przy czym należy uwzględnić docelowe, szczegółowo wyznaczone

ich przebiegi. Wzdłuż dróg, które wymagają budowy, przebudowy i poszerzenia należy pozostawić pasmo rezerwy terenu, wolne od zainwestowania, przeznaczone na perspektywiczną realizację funkcji drogowej. W przypadku zmiany obecnej funkcji terenów przylegających do istniejącego oraz projektowanego odcinka obwodnicy należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczone układy komunikacji drogowej i kolejowej przedstawia Schemat nr 4. *Kierunki rozwoju systemu komunikacji drogowej, kolejowej, rowerowej i pieszej*, który został zamieszczony w rozdziale 7.1.

Wyznaczone zostały drogi następujących klas:

- głównej ruchu przyspieszonego (KDGP) – istniejący fragment obwodnicy miasta,
- głównej ruchu przyspieszonego (KDGP) – projektowana obwodnica miasta,
- głównej (KDG) – istniejące,
- zbiorczej (KDZ) – istniejące,
- lokalnej (KDL) – istniejące,
- dojazdowej (KDD) – ważniejsze drogi istniejące.

Wyznaczone zostały następujące linie kolejowe o znaczeniu państwowym:

- międzynarodowe magistrale.

Głównym kierunkiem polityki przestrzennej dla liniowego układu komunikacyjnego jest zapewnienie wygodnych, sprawnych i szybkich powiązań komunikacyjnych oraz umożliwienie przekształceń i rozwoju systemów komunikacyjnych.

Liniowy układ komunikacyjny drogowy obejmuje istniejące oraz planowane drogi publiczne. Wyznaczone drogi pełnią różne funkcje, w zależności od parametrów i cech technicznych, charakteru obsługi i dostępności do poszczególnych obszarów funkcjonalnych, a także ich znaczenia w planowanym modelu komunikacyjnym. Drogowe powiązania transportowe planowane są według hierarchicznego modelu sieci, uwzględniającego funkcje odrębnych układów drogowych oraz ich relacje w skali krajowej, regionalnej, lokalnej oraz także wewnątrz wyznaczonych obszarów.

W ramach wyznaczonej struktury rozróżnia się funkcje poszczególnych dróg: tranzytową, rozprowadzającą i dojazdową. Planuje się, że ruch tranzytowy pozamiejski i wewnątrzmiejski będzie prowadzony drogą klasy głównej ruchu przyspieszonego oraz drogami klasy głównej i zbiorczej. Główną osią komunikacji kołowej w gminie o statusie nadrzędnym jest droga krajowa nr 20 zapewniająca powiązania w kierunkach: Stargard - Gdynia. Ruch rozprowadzający wewnątrz wyznaczonych obszarów funkcjonalnych będzie prowadzony drogami klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej. Ruch dojazdowy, zapewniający dojazd do poszczególnych działek będzie prowadzony drogami klasy lokalnej i dojazdowej, w tym również drogami dojazdowymi oraz wewnętrznymi nie wyznaczonymi w skali Studium. Układy liniowe komunikacji kolejowej obejmują istniejące drogi kolejowe. Planuje się rozwój komunikacji kolejowej poprzez przebudowywanie, remontownie i modernizowanie dróg kolejowych. Postuluje się stosowanie rozwiązań technologicznych minimalizujących negatywne oddziaływanie ruchu transportu ciężkiego, w tym emisji spalin, hałasu, drgań, przenikania zanieczyszczeń do gleby i wód, na warunki bytowania gatunków objętych ochroną prawną. Liniowe trasy komunikacji kolejowej są prowadzone w granicach terenów kolei oraz w granicach terenów zamkniętych. Planuje się również utrzymanie istniejących oraz tworzenie nowych powiązań kolejowych prowadzonych poza granicami terenów zamkniętych, związanych z obsługą istniejących i planowanych terenów aktywności gospodarczej, np.: bocznic kolejowe.

Szczegółowe kierunki i zasady rozwoju systemu komunikacji drogowej i kolejowej zostały zamieszczone w **ROZDZIAŁ VII**.



## ROZDZIAŁ IV

# KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

## 4.1. RODZAJE KIERUNKÓW PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

I. Na rysunku Studium wydzielono różne typy obszarów funkcjonalnych położonych w dwóch strefach funkcjonalnych: strefie zainwestowanej oraz otwartej. W ramach wyznaczonych obszarów określono rodzaje przeznaczenia terenów - dominujące i uzupełniające oraz sposób ich zagospodarowania. Dla poszczególnych obszarów wyznaczono kierunki dotyczące planowanych przeznaczeń oraz sposobów zagospodarowania terenów. Określają one funkcje, rodzaje i typy zabudowy, a także sposoby zagospodarowania terenu, których realizacja jest możliwa lub ograniczona w oparciu o wskazane warunki w granicach poszczególnych obszarów funkcjonalnych.

W tym celu dla poszczególnych typów obszarów rozwoju wyszczególniono:

- **kierunek przeznaczenia dominującego** – przeważające, wiodące na obszarze jednostki rozwoju przeznaczenia oraz sposoby zagospodarowania terenów,
- **kierunek przeznaczenia uzupełniającego** – dopełniające, rozszerzające, wzbogacające funkcje oraz rodzaje zabudowy i zagospodarowania terenów, towarzyszące w granicach jednostki rozwoju przeznaczeniom dominującym, nie kolidujące z nimi, przy czym nie mogą stać się kierunkiem przeznaczenia dominującego w granicach jednostki rozwoju,
- **ustalenia kierunkowe** – parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (maksymalna i minimalna wysokość zabudowy, minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki, maksymalny % powierzchni zabudowanej), w tym planowane ograniczenia oraz kierunki rozwoju określone dla obszaru rozwoju.

Ustalenia dotyczące określonych w Studium kierunków przeznaczenia i zagospodarowania terenów odnoszą się do wyznaczonych obszarów funkcjonalnych. Nie dotyczą poszczególnych działek budowlanych. Jeżeli w ramach typu jednostki rozwoju wskazane są jednocześnie: kierunki przeznaczenia dominującego oraz kierunki przeznaczenia uzupełniającego, oznacza to, że w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego usytuowanych w granicach tej jednostki rozwoju, każde z wymienionych kierunków przeznaczeń może wystąpić indywidualnie na działce budowlanej, przy uwzględnieniu ograniczeń i zasad zapisanych dla poszczególnych rodzajów obszarów. Należy również każdorazowo uwzględniać uwarunkowania wynikające z planowanego systemu komunikacyjnego - kolejowego, drogowego i pieszo-rowerowego oraz zamierzeń związanych z realizacją terenów publicznych - zielonych, rekreacyjnych, sportowych i przestrzeni ogólnodostępnych, które także mogą wpłynąć na ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określonych obszarów.

Dla obszarów posiadających obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w dniu wejścia w życie niniejszego studium oraz w stosunku do których przed wejściem w życie ustaleń niniejszego studium zakończono procedurę wydania pozwolenia na budowę, ustalenia zawarte w tych planach obowiązujących i wydanych pozwoleniach na budowę należy traktować jako stan istniejący. W przypadkach, kiedy zapisy zawarte w tych planach obowiązujących i wydanych pozwoleniach na budowę nie spełniają ustaleń przyjętych w Studium, dopuszcza się aby w sporządzanych w tych obszarach miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wyznaczono przeznaczenia, parametry i wskaźniki zgodne z ustaleniami określonymi w planach obowiązujących i w wydanych pozwoleniach na budowę. Dotyczy to również dopuszczonej w planach obowiązujących zabudowy siedliskowej.

Niezależnie od wyznaczonych rodzajów kierunków przeznaczeń w obszarach poszczególnych obszarów rozwoju dopuszcza się ustalenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczeń oraz rodzajów zabudowy i zagospodarowania terenu dla istniejących lub planowanych:

- dróg publicznych klasy lokalnej, dojazdowej oraz dróg wewnętrznych, powierzchni jezdnych, postojowych, ścieżek pieszych i rowerowych, placów, skwerów,
- parkingów oraz garaży naziemnych i podziemnych, realizujących zapotrzebowanie na miejsca postojowe,
- powierzchni zieleni urządzonej, w tym zieleni wysokiej, średniej i niskiej, w tym min.: parków, skwerów, zieleńców,
- powierzchni sportowych i rekreacyjnych oraz placów zabaw,
- wód powierzchniowych – cieków oraz zbiorników wodnych,
- miejsc na odpady komunalne,
- obiektów małej architektury – ogrodzeń, pomników, fontann, rzeźb, akcentów architektonicznych, zadaszeń, pergoli, tarasów,
- budowli terenowych, m.in.: podjazdów, schodów, ramp, elementów urządzenia parku lub ogrodu, nośników reklamowych,
- obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – sieci, przyłączy, urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu, wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną.

**II.** W celu precyzyjnego określania kierunków przeznaczeń oraz sposobów zagospodarowania terenów w granicach poszczególnych typów obszarów rozwoju posłużono się następującymi rodzajami zabudowy i zagospodarowania terenu określonych definicjami:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – rozumiana jako budynek lub budynki mieszkaniowe z nie więcej niż 2 mieszkaniami, przy czym zaleca się aby maksymalna wysokość tej zabudowy nie przekraczała 12 m;
- zabudowa rekreacji indywidualnej;
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – rozumiana jako budynek lub budynki mieszkaniowe z więcej niż 2 mieszkaniami;
- zabudowa usługowa – rozumiana jako następujące typy usług, które mogą wystąpić w granicach poszczególnych typów obszarów rozwoju: handlu detalicznego, targowiska, obiekty handlu hurtowego, gastronomii, usługi rzemiosła, rozrywki (sale taneczne, dyskoteki, obiekty organizacji imprez masowych i zbiorowych – festiwale, koncerty, wesela, itp.), a także usługi publiczne, w tym zwłaszcza: obiekty administracji publicznej, finansowej i gospodarczej, biura, obiekty konferencyjne, edukacja, opiekuńczo-wychowawcze, nauka, obiekty kultury, organizacji społecznych, zamieszkiwania zbiorowego i obsługi turystyki - schronisk, hoteli, moteli, usług obrotu przesyłek, ochrony zdrowia, usług sportu, rekreacji i odnowy biologicznej, służb publicznych, kultu religijnego, a także składy, magazyny towarzyszące działalnościom usługowym, centra logistyczne, bazy transportowe, drobne usługi produkcyjne, związane z drobną wytwórczością, stacje paliw oraz stacje obsługi samochodów, itp.;
- zabudowa zagrodowa – rozumiana jako zespół budynków wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, obejmujących dom mieszkalny, zabudowania gospodarskie, budynki, budowle i urządzenia służące produkcji rolnej (służące przechowywaniu środków produkcji rolnej, prowadzeniu produkcji rolnej, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych);
- zabudowa przemysłowa i produkcyjna – rozumiana jako większe działalności przemysłowe i produkcyjne, działalności związane z obsługą rolnictwa, a także towarzyszące tym działalnościom składy, magazyny, przy czym poszczególne typy działalności oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania występują opcjonalnie w granicach poszczególnych typów obszarów rozwoju z uwzględnieniem ograniczeń płynących z przepisów odrębnych związanych z ochroną środowiska przyrodniczego;

- produkcja rolna – rozumiana jako działalność rolnicza wraz z budynkami, budowlami i urządzeniami służącymi do produkcji rolnej, polegająca na prowadzeniu produkcji roślinnej (produkcja warzywnicza, roślin ozdobnych, grzybów uprawnych, sadownictwa) lub/i produkcji zwierzęcej (chów, hodowla i produkcja zarodowa ssaków, ptaków, owadów użytkowych, ryb), w tym również w zakresie produkcji materiału siewnego, szkółkarskiego, hodowlanego oraz reprodukcyjnego, wraz z przetwarzaniem i magazynowaniem wyprodukowanych produktów rolniczych, z wyjątkiem działalności polegających na produkcji zwierzęcej typu przemysłowego, fermowego, w tym drobiu, trzody chlewnej, bydła, koni i zwierząt futerkowych;
- tereny rekreacyjne – rozumiane jako ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej, kształtowane jako tereny dla wypoczynku i rekreacji mieszkańców, wyposażone w terenowe lub trwale związane z gruntem obiekty i urządzenia sportu i rekreacji (place zabaw dla dzieci, plenerowe siłownie na świeżym powietrzu, ścieżki zdrowia, tory do uprawiania sportów ekstremalnych, np.: jazdy na deskorolce, rowerze, rolkach, bieżnie biegowe, polany rekreacyjne, boiska do gier zespołowych, otwarte stadiony, amfiteatry, sceny, widownie, ławki, stanowiska do gry w szachy, grillowania, sanitariaty, itp.);
- parki – rozumiane jako ogólnodostępne tereny zieleni wysokiej, średniowysokiej (drzewa i krzewy) lub niskiej (polany, rabaty, łąki), urządzone jako tereny dla wypoczynku i rekreacji mieszkańców, wyposażone w terenowe lub trwale związane z gruntem obiekty i urządzenia sportu i rekreacji (place zabaw dla dzieci, plenerowe siłownie na świeżym powietrzu, ścieżki zdrowia, tory do uprawiania sportów ekstremalnych, np.: jazdy na deskorolce, rowerze, rolkach, bieżnie biegowe, polany rekreacyjne, amfiteatry, sceny, widownie, ławki, stanowiska do gry w szachy, grillowania, sanitariaty, itp.) oraz w uzasadnionych przypadkach kubaturowe obiekty usługowe (usługi gastronomii, obiekty kultury, usługi sportu, rekreacji i odnowy biologicznej), stanowiące wyposażenie parku, harmonijnie wpisane w strukturę parku oraz podnoszące jakość i atrakcyjność przestrzeni parku i jego funkcji;
- zieleńce;
- skwery;
- lasy;
- place;
- cmentarze;
- parkingi (terenowe, zorganizowane miejsca postojowe dla samochodów), garaże – zbiorowe, indywidualne (podziemne, nadziemne, jednokondygnacyjne lub wielokondygnacyjne obiekty do parkowania samochodów);
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej ( w tym obiekty sanitarne);
- obiekty i urządzenia służące telekomunikacji i teletransmisji danych;
- obiekty i urządzenia infrastruktury kolejowej;
- obiekty i urządzenia infrastruktury drogowej;
- obiekty związane z wytwarzaniem energii elektrycznej i ciepłej – obiekty związane z wytwarzaniem energii elektrycznej i ciepłej dla potrzeb zbiorowego zaopatrzenia lub komercyjnego wykorzystania, a nie dla potrzeb indywidualnych odbiorców, z wyjątkiem sytuacji odsprzedaży niewykorzystanych nadwyżek energii przez indywidualnych odbiorców;
- obiekty i urządzenia infrastruktury komunalnej, w tym m.in. służące oczyszczaniu ścieków przemysłowych i komunalnych, a także składowiska i instalacje termicznego unieszkodliwiania odpadów.

III. Wymienione kierunki przeznaczenia oraz rodzajów zabudowy i zagospodarowania terenu wymagają szczegółowych regulacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które jednoznacznie określą zasady ich realizacji. Poszczególne kierunki przeznaczenia oraz rodzajów zabudowy i zagospodarowania terenu nie mogą naruszać ładu przestrzennego na terenach zawartych w obszarach funkcjonalnych w których są realizowane, a także w obszarach sąsiednich. Ustalenia w zakresie wskaźników zabudowy i zagospodarowania oraz użytkowania terenów określają ich minimalne oraz maksymalne wartości w ramach których można ustalić dokładne parametry zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Wyznacza się rodzaje kierunków przeznaczenia i zagospodarowania terenów dla typów obszarów funkcjonalnych, które zostały przedstawione poniżej w Tabeli nr 1. *Kierunki przeznaczeń, wskaźniki i kierunki rozwoju dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w ramach wyznaczonych typów obszarów rozwoju.*

Tabela 1. *Kierunki przeznaczeń, wskaźniki i kierunki rozwoju dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w ramach wyznaczonych typów obszarów rozwoju.*

| SYMBOL OBSZARU ROZWOJU       | KIERUNEK PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW | WSKAŹNIKI ZABUDOWY, ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW   |
|------------------------------|---|---|
| 1                            | 2   | 3   |
| <b>STREFA ZAINWESTOWANIA</b> |   |   |
| <b>OBSZARY ROZWOJU</b>       |   |   |
| <b>MU</b>                    | <b>ZABUDOWA ŚRÓDMIEJSKA</b>                       | <p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa, drobna produkcja, zabudowa usługowo-mieszkaniowa – kształtowana jako zabudowa o charakterze śródmiejskim<sup>1)</sup>;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na obszarach dotychczas przez nią zajmowanych;</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje plus poddasze użytkowe (15 m)<sup>2)</sup>;</li> <li>2) minimalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje;</li> <li>3) zalecany minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 15%;</li> <li>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – 75%.</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zakazuje się lokalizacji jednokondygnacyjnych obiektów handlowych o powierzchni handlowej mniejszej niż 25m<sup>2)</sup>;</li> <li>2) zakazuje się lokalizacji jednokondygnacyjnych wolnostojących garaży indywidualnych, z wyłączeniem terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</li> <li>3) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej i innych funkcji chronionych przed hałasem w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska możliwa jest wyłącznie pod warunkiem spełnienia standardów akustycznych bez potrzeby stosowania ekranów akustycznych;</li> <li>4) nie dopuszcza się do lokalizowania nowej zabudowy związanej z obsługą rolnictwa;</li> </ol> |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>5) nie dopuszcza się do lokalizowania nowej zabudowy związanej z produkcją;</p> <p>6) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych;</p> <p>7) zakazuje się lokalizowania obiektów chowu i hodowli zwierząt.</p> <p><b>3.</b> Należy dążyć aby budowę i rozbudowę zabudowy w obszarze zabudowy śródmiejskiej poprzedzało sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który określi szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.</p> <p><b>4.</b> Zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do sąsiedniej zabudowy istniejącej w zakresie układu, gabarytów oraz charakteru w celu budowania jednorodnych i harmonijnych zespołów zabudowy.</p> <p><b>5.</b> Należy dążyć do podkreślenia i eksponowania walorów architektonicznych obiektów widocznych z głównych kierunków komunikacyjnych.</p> <p><b>6.</b> Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi jednostkami rozwoju.</p> <p><b>7.</b> Partery zabudowy zlokalizowane od strony przestrzeni publicznych należy kształtować w sposób sprzyjającyżywieniu i zwiększeniu atrakcyjności tych przestrzeni, m.in. poprzez lokalizowanie w parterach zabudowy lokali usługowych z witrynami i wejściami skierowanymi w kierunku przestrzeni publicznych oraz z możliwością zajęcia części przestrzeni publicznej, np.: letnie ogródki gastronomiczne, zewnętrzne stojaki ekspozycyjne działalności handlowych, siedziska i inne obiekty małej architektury.</p> <p><b>8.</b> Należy stosować szczególne wymagania architektoniczne oraz zagospodarowania terenu w miejscach hierarchicznie ważnych poprzez stosowanie wysokich standardów w zakresie wykonania oraz materiałów budowlanych, a także poprzez tworzenie prestiżowych ogólnodostępnych przestrzeni publicznych. Szczególnie starannie należy kształtować fronty budynków od strony przestrzeni publicznych oraz posadzki przestrzeni publicznych wraz z elementami małej architektury, a także różne formy zieleni.</p> <p><b>9.</b> Należy dążyć do uwzględnienia wskazanego na rysunku Studium systemu przestrzeni publicznych poprzez szczególne ich kształtowanie przy zachowaniu wysokich wymagań architektonicznych, uprzywilejowania ruchu pieszego oraz zachowania ciągłości i wzajemnego powiązania tych przestrzeni.</p> <p><b>10.</b> Wszelkie zmiany sposobu zabudowy i zagospodarowania muszą być podporządkowane wymogom ochrony konserwatorskiej w zakresie wskazanych obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz stanowisk archeologicznych. Należy również uwzględnić wskazane obszary i obiekty wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.</p> <p><b>11.</b> Należy dążyć do zachowania istniejących terenów zieleni urządzonej oraz istniejących drzew w pasach drogowych oraz na działkach budowlanych, a także do urządzania terenów zieleni starannie skomponowaną, intensywną zielenią ozdobną, w celu zapewnienia atrakcyjnego, eleganckiego wyglądu w okresie całorocznym.</p> <p><b>12.</b> Należy dążyć aby sieci zaopatrzenia w energię prowadzone były przewodami podziemnymi, a urządzenia jako podziemne lub wbudowane w budynki.</p> <p><b>13.</b> Należy uwzględnić wskazany obszar charakteryzujący się cechami obszarów rewitalizacji.</p> <p><b>przypisy:</b></p> <p><sup>1)</sup> zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy kształtować z zachowaniem śródmiejskiego charakteru obszaru poprzez stosowanie wysokich wymagań architektonicznych oraz estetycznych w zakresie wykonania oraz stosowanych materiałów budowlanych, należy dążyć do budowania prestiżowego, reprezentacyjnego i wyjątkowego stylu przestrzeni śródmiejskiej, harmonijnie wpisanej w strukturę miasta, opartego głównie na formie budynków typu kamienicowego.</p> <p><sup>2)</sup> dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy - dla potrzeb kształtowania dominanty urbanistycznej (np.: wieży), w przypadku uzasadnionej kompozycyjnie potrzeby realizacji takiej dominanty, przy czym należy dążyć aby podwyższenia wysokości zabudowy określone były w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> |
|--|--|---|

|                   |   |   |
|-------------------|---|---|
| <p><b>MW1</b></p> | <p><b>ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA NA TERENACH MIEJSKICH</b></p> | <p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> zabudowa usługowa zapewniająca obsługę mieszkańców, usługi publiczne oraz inne usługi nieuciążliwe - nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu;</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje plus poddasze użytkowe<sup>1)</sup>;</li> <li>2) minimalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje;</li> <li>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 30%;</li> <li>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – 50%.</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zakazuje się lokalizacji jednokondygnacyjnych wolnostojących garaży indywidualnych, z wyłączeniem terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</li> <li>2) nie dopuszcza się do lokalizowania nowej zabudowy związanej z obsługą rolnictwa;</li> <li>3) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych;</li> <li>4) zakazuje się lokalizowania obiektów chowu i hodowli zwierząt.</li> </ol> <p><b>3.</b> W obszarach istniejącej zabudowy nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do istniejących układów urbanistycznych i architektury istniejącej zabudowy, w szczególności w zakresie układu kompozycyjnego, gabarytów oraz jej wysokości.</p> <p><b>4.</b> Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi jednostkami rozwoju.</p> <p><b>5.</b> Zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową należy kształtować w sposób zapewniający budowanie przyjaznego środowiska zamieszkania. Na stykach z terenami o funkcjach uciążliwych lub o niskiej estetyce zabudowy i zagospodarowania należy sytuować zieleń izolacyjną lub lokalizować zabudowę usługową tworzącą ochronny parawan dla funkcji mieszkaniowej.</p> <p><b>6.</b> Należy dążyć do zachowania istniejących terenów zieleni urządzonej oraz istniejących drzew na terenach osiedli mieszkaniowych.</p> <p><b>7.</b> Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych towarzyszących zabudowie w formie placów, skwerów, zieleńców, powiązanych ze sobą siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem stref ruchu pieszego.</p> <p><b>przypisy:</b></p> <p><sup>1)</sup> dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy - dla potrzeb kształtowania dominanty urbanistycznej (np.: wieży), w przypadku uzasadnionej kompozycyjnie potrzeby realizacji takiej dominanty, przy czym należy dążyć aby podwyższenia wysokości zabudowy określone były w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> |
| <p><b>MN</b></p>  | <p><b>ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA</b></p>                       | <p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> zabudowa usługowa zapewniająca obsługę mieszkańców, usługi publiczne oraz inne usługi nieuciążliwe - nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym (12m);</li> <li>2) minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;</li> <li>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki - 30%;</li> </ol>   |

|                 |   |  |
|-----------------|---|--|
|                 |   | <p>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce - 60%.</p> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową dopuszcza się wyłącznie w granicach administracyjnych miasta;</li> <li>2) nie dopuszcza się do lokalizowania nowej zabudowy związanej z obsługą rolnictwa;</li> <li>3) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych;</li> <li>4) zakazuje się lokalizowania obiektów chowu i hodowli zwierząt.</li> </ol> <p><b>3.</b> W obszarach istniejącej zabudowy nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do istniejących układów urbanistycznych i architektury zabudowy, w szczególności w zakresie układu dachów, gabarytów oraz jej wysokości.</p> <p><b>4.</b> W obszarach planowanej zabudowy nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w formie spójnych, zamkniętych kompozycyjnie i funkcjonalnie układów urbanistycznych.</p> <p><b>5.</b> Należy dążyć do nasycenia otoczenia zabudowy mieszkaniowej różnymi formami zieleni oraz do kształtowania nowych terenów zielonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców, przeznaczonych do zaspokajania potrzeb mieszkańców w zakresie codziennego wypoczynku, powiązanych z wyznaczonymi terenami zieleni krajobrazowej za pomocą wskazanych powiązań przyrodniczych oraz siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem wskazanych ważniejszych tras rowerowych.</p> <p><b>6.</b> Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w formie placów, skwerów, zieleńców, towarzyszących zabudowie usługowej, powiązanych ze sobą siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem wskazanych ważniejszych tras rowerowych.</p> <p><b>7.</b> Przeznaczenia usługowe powinny pełnić funkcje towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i służyć obsłudze ludności lokalnej jako usługi podstawowe, zlokalizowane w szczególności wzdłuż głównego układu komunikacyjnego.</p> <p><b>8.</b> Należy dążyć do zachowania istniejących terenów zieleni urządzonej oraz istniejącego starodrzewia w pasach drogowych oraz na działkach budowlanych.</p> |
| <p><b>M</b></p> | <p><b>ZABUDOWA WIELOFUNKCYJNA<br/> O DOMINUJĄCYM UDZIALE<br/> ZABUDOWY ZAGRODOWEJ<br/> ORAZ ZABUDOWY<br/> MIESZKANIOWEJ<br/> JEDNORODZINNEJ</b></p> | <p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> usługi nie kolidujące z funkcją mieszkaniową, obiekty i urządzenia służące rolnictwu w tym: budynki i urządzenia wykorzystywane do magazynowania, produkowania lub przetwarzania produktów rolnych, zabudowa rekreacji indywidualnej oraz inne usługi nieuciążliwe, a także zabudowa nieuciążliwej produkcji i przemysłu - nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu;</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym (12 m);</li> <li>2) minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;</li> <li>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 30%;</li> <li>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – 40%.</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;</li> <li>2) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 8 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi istniejąca</li> </ol>  |



|     |   |  |
|-----|---|--|
|     |   | <p>zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.</p> <p><b>3.</b> W obszarach istniejącej zabudowy nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do istniejących układów urbanistycznych i architektury istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej, w szczególności w zakresie układu dachów, gabarytów oraz jej wysokości.</p> <p><b>4.</b> Przeznaczenia usługowe powinny pełnić funkcje towarzyszące zabudowie zagrodowej oraz mieszkaniowej i służyć obsłudze ludności lokalnej jako usługi podstawowe, zlokalizowane w szczególności wzdłuż głównego układu komunikacyjnego.</p> <p><b>5.</b> Należy dążyć do nasycenia otoczenia zabudowy mieszkaniowej różnymi formami zieleni oraz do kształtowania nowych terenów zielonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców, przeznaczonych do zaspokajania potrzeb mieszkańców w zakresie codziennego wypoczynku, powiązanych z wyznaczonymi terenami zieleni krajobrazowej za pomocą wskazanych powiązań przyrodniczych oraz siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem wskazanych ważniejszych tras rowerowych.</p> <p><b>6.</b> Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w formie placów, skwerów, zieleńców, towarzyszących zabudowie usługowej, powiązanych ze sobą siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem wskazanych ważniejszych tras rowerowych.</p> <p><b>7.</b> Dopuszcza się prowadzenie działalności agroturystycznej w istniejącej oraz planowanej zabudowie zagrodowej.</p> <p><b>8.</b> Na terenach nieuciążliwej produkcji i przemysłu należy sytuować strefy zieleni izolacyjnej w tym zieleni wysokiej na styku z terenami mieszkaniowymi.</p> |
| MR  | ROZPROSZONA ZABUDOWA ZAGRODOWA NA TERENACH WIEJSKICH      | <p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> istniejąca zabudowa zagrodowa;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> nie określa się.</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym (12m);</li> <li>2) minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;</li> <li>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 30%;</li> <li>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – 60%.</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 8 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego;</li> <li>2) w zakresie robót budowlanych dopuszcza się wyłącznie modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków.</li> </ol> <p><b>3.</b> Dopuszcza się prowadzenie działalności agroturystycznej w istniejącej zabudowie zagrodowej.</p>   |
| MW2 | ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA NA TERENACH WIEJSKICH | <p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o niskiej intensywności;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu;</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p>  |

|                 |                                 |   |
|-----------------|---------------------------------|---|
|                 |                                 | <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym (12m);</li> <li>2) minimalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje;</li> <li>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 30%;</li> <li>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – 60%.</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) dla istniejącej zabudowy w zakresie robót budowlanych dopuszcza się wyłącznie modernizację, przebudowę i rozbudowę, z zastrzeżeniem pkt 2;</li> <li>2) nie dopuszcza się nadbudowy istniejących budynków;</li> <li>3) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej i innych funkcji chronionych przed hałasem w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska – wyłącznie pod warunkiem możliwości spełnienia standardów akustycznych bez potrzeby stosowania ekranów akustycznych;</li> </ol> <p><b>3.</b> W obszarach istniejącej zabudowy nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do istniejących układów urbanistycznych i architektury istniejącej zabudowy, w szczególności w zakresie układu kompozycyjnego, gabarytów oraz jej wysokości.</p> <p><b>4.</b> Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi jednostkami rozwoju.</p> <p><b>5.</b> Zabudowę mieszkaniową wielorodzinną należy kształtować w sposób zapewniający budowanie przyjaznego środowiska zamieszkania. Na stykach z terenami o funkcjach uciążliwych lub o niskiej estetyce zabudowy i zagospodarowania należy sytuować zieleni izolacyjną lub lokalizować zabudowę usługową tworzącą ochronny parawan dla funkcji mieszkaniowej.</p> <p><b>6.</b> Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych towarzyszących zabudowie w formie placów, skwerów, zieleńców, powiązanych ze sobą siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem stref ruchu pieszego.</p> <p><b>7.</b> Należy dążyć do zachowania istniejących terenów zieleni urządzonej oraz istniejących drzew na terenach osiedli mieszkaniowych.</p> |
| <p><b>U</b></p> | <p><b>ZABUDOWA USŁUGOWA</b></p> | <p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> usługi nieuciążliwe;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa rekreacyjna, a także zabudowa nieuciążliwej produkcji i przemysłu - nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu;</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym<sup>1)</sup>,</li> <li>2) minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;</li> <li>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 30%;</li> <li>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – 50%.</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową dopuszcza się wyłącznie w granicach administracyjnych miasta;</li> <li>2) zakazuje się lokalizacji jednokondygnacyjnych wolnostojących garaży indywidualnych, co nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</li> <li>3) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy</li> </ol>  |

|                  |   |  |
|------------------|---|--|
|                  |   | <p>wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.</p> <p><b>3.</b> Zabudowę usługową należy kształtować z dużym udziałem atrakcyjnych przestrzeni publicznych (pasaży, placów) oraz zieleni towarzyszącej (skwery, zieleńce).</p> <p><b>4.</b> Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych towarzyszących zabudowie powiązanych z siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem stref ruchu pieszego.</p> <p><b>5.</b> Należy dążyć do nasycenia otoczenia zabudowy usługowej zielenią urządzoną, w tym również w formie drzew wysokich.</p> <p><b>6.</b> Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi obszarami funkcjonalnymi.</p> <p><b>przypis:</b></p> <p><sup>1)</sup> dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy - dla potrzeb kształtowania dominanty urbanistycznej (np.: wieży), w przypadku uzasadnionej kompozycyjnie potrzeby realizacji takiej dominanty, przy czym należy dążyć aby podwyższenia wysokości zabudowy określone były w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>   |
| <p><b>UP</b></p> | <p><b>ZABUDOWA WYDZIELONYCH USŁUG PUBLICZNYCH</b></p> | <p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> usługi publiczne;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> usługi gastronomii oraz handlu detalicznego nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu;</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym<sup>1)</sup>,</p> <p>6) minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;</p> <p>7) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 30%;</p> <p>8) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – 50%.</p> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <p>1) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych;</p> <p>2) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych, należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.</p> <p><b>3.</b> Zabudowę usługową należy kształtować z dużym udziałem atrakcyjnych przestrzeni publicznych (pasaży, placów) oraz zieleni towarzyszącej (skwery, zieleńce).</p> <p><b>4.</b> Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych towarzyszących zabudowie powiązanych z siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem stref ruchu pieszego.</p> <p><b>5.</b> Należy stosować szczególne wymagania architektoniczne oraz zagospodarowania terenów usług publicznych poprzez stosowanie wysokich standardów w zakresie wykonania oraz materiałów budowlanych, a także poprzez tworzenie prestiżowych ogólnodostępnych przestrzeni publicznych. Szczególnie starannie należy kształtować fronty budynków od strony przestrzeni publicznych oraz posadzki przestrzeni publicznych wraz z elementami małej architektury, a także różne formy zieleni.</p> <p><b>6.</b> Należy dążyć do podkreślenia i eksponowania budynków widocznych z głównych kierunków komunikacyjnych.</p> |

|     |                                   |  |
|-----|-----------------------------------|--|
|     |                                   | <p><b>7. Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi obszarami funkcjonalnymi.</b></p> <p><b>przypis:</b></p> <p><sup>1)</sup> dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy - dla potrzeb kształtowania dominanty urbanistycznej (np.: wieży), w przypadku uzasadnionej kompozycyjnie potrzeby realizacji takiej dominanty, przy czym należy dążyć aby podwyższenia wysokości zabudowy określane były w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>   |
| UT  | ZABUDOWA USŁUG TURYSTYKI          | <p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> usługi hotelowe, zabudowa rekreacji indywidualnej, terenowe oraz kryte obiekty usług sportu i rekreacji, mariny, przystanie, tereny zieleni urządzonej oraz place, promenady i bulwary;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> usługi gastronomii, kultury, handlu, a także pozostałe usługi nieuciążliwe nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu;</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m<sup>1)</sup>;</li> <li>2) minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;</li> <li>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 50%;</li> <li>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – 40%.</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych;</li> <li>2) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych, należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowią: mariny, usługi kultury, sportu i rekreacji oraz istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.</li> </ol> <p><b>3. Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych towarzyszących terenom usług turystyki, powiązanych z siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem stref ruchu pieszego i rowerowego.</b></p> <p><b>4. Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi obszarami funkcjonalnymi.</b></p> <p><b>5. Należy dążyć do nasycenia otoczenia zabudowy zielenią urządzoną, w tym również w formie drzew wysokich.</b></p> <p><b>6. Przy lokalizowaniu nowej zabudowy należy uwzględnić przebieg korytarzy ekologicznych w szczególności na obszarach pomiędzy Jeziorem Węgorzyńskim a Jeziorem Przytońskim</b></p> <p><b>przypis:</b></p> <p><sup>1)</sup> dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy - dla potrzeb kształtowania dominanty urbanistycznej (np.: wieży), w przypadku uzasadnionej kompozycyjnie potrzeby realizacji takiej dominanty, przy czym należy dążyć aby podwyższenia wysokości zabudowy określane były w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> |
| USR | ZABUDOWA USŁUG SPORTU I REKREACJI | <p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> terenowe oraz kryte obiekty i urządzenia usług sportu i rekreacji, mariny oraz tereny zieleni urządzonej oraz place, promenady i bulwary;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> usługi gastronomii, kultury, hotelowe, a także pozostałe usługi nieuciążliwe nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu, wspomagające funkcjonowanie zabudowy usług sportu i rekreacji.</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p>   |

|    |                                  |   |
|----|----------------------------------|---|
|    |                                  | <p>5) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m<sup>1)</sup>;</p> <p>6) minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;</p> <p>7) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 50%;</p> <p>8) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – 40%.</p> <p><b>2. Ograniczenia</b></p> <p>1) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych;</p> <p>2) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych, należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowią: mariny, usługi kultury, sportu i rekreacji oraz istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.</p> <p>3. Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych towarzyszących terenom sportu i rekreacji, powiązanych z siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem stref ruchu pieszego i rowerowego.</p> <p>4. Należy stosować szczególne wymagania architektoniczne oraz zagospodarowania terenów usług sportu i rekreacji poprzez stosowanie wysokich standardów w zakresie wykonania oraz materiałów budowlanych, a także poprzez tworzenie prestiżowych ogólnodostępnych przestrzeni publicznych. Szczególnie starannie należy kształtować fronty budynków oraz obiektów od strony przestrzeni publicznych oraz posadzki przestrzeni publicznych wraz z elementami małej architektury, a także różne formy zieleni.</p> <p>5. Należy dążyć do nasycenia otoczenia zabudowy zielenią urządzoną, w tym również w formie drzew wysokich.</p> <p>6. Należy dążyć do podkreślenia i wyeksponowania budynków widocznych z głównych kierunków komunikacyjnych.</p> <p>7. Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi obszarami funkcjonalnymi.</p> <p><b>przypis:</b></p> <p><sup>1)</sup> dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy - dla potrzeb kształtowania dominanty urbanistycznej (np.: wieży), w przypadku uzasadnionej kompozycyjnie potrzeby realizacji takiej dominanty, przy czym należy dążyć aby podwyższenia wysokości zabudowy określane były w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> |
| AG | ZABUDOWA AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ | <p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> zabudowa produkcyjna oraz przemysłowa, usługi, bazy, składy i magazyny, stacje paliw;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> mieszkania służbowe lokalizowane w budynkach należących do dominującego przeznaczeniu terenu, usługi gastronomii i kultury;</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <p>1) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje lecz nie więcej niż 20 m;</p> <p>2) minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;</p> <p>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 20%;</p> <p>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – 60%.</p> <p><b>2. Ograniczenia</b></p> <p>1) nie dopuszcza się działalności związanych ze składowaniem oraz przetwarzaniem odpadów;</p> <p>2) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych, należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy</p>   |

|                  |   |   |
|------------------|---|---|
|                  |   | <p>wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.</p> <p><b>3.</b> Należy starannie kształtować strefę wejściową do budynków (w tym jej elewację) oraz zagospodarowanie terenów od strony dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych poprzez stosowanie wysokich standardów w zakresie jej wykonania oraz materiałów budowlanych.</p> <p><b>4.</b> Dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej oraz ciepłej.</p> <p><b>5.</b> Należy dążyć do wykreowania układów zabudowy o czytelnym układzie komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej, z systemem zieleni i odpowiednią ilością miejsc parkingowych.</p> <p><b>6.</b> Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi obszarami funkcjonalnymi.</p> <p><b>7.</b> Należy sytuować strefy zieleni izolacyjnej w tym zieleni wysokiej na styku z terenami mieszkaniowymi.</p> <p><b>8.</b> Należy stosować szpalery drzew i krzewów wysokich w celu osłony placów składowych w szczególności usytuowanych od strony dróg publicznych oraz przestrzeni publicznych.</p>   |
| <p><b>AR</b></p> | <p><b>ZABUDOWA PRODUKCJI ROLNEJ I OBSŁUGI ROLNICTWA</b></p> | <p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> zabudowa gospodarcza obsługi rolnictwa, obiekty i urządzenia służące rolnictwu w tym: budynki i urządzenia wykorzystywane do magazynowania, produkowania lub przetwarzania produktów rolnych;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> mieszkania służbowe lokalizowane w budynkach należących do dominującego przeznaczeniu terenu, zabudowa nieuciążliwej produkcji i przemysłu, zabudowa mieszkaniowa na obszarach dotychczas zajmowanych, usługi publiczne, usługi handlu, administracji, kultury, sportu i rekreacji, parkingi terenowe, garaże jednopoziomowe, ogrody działkowe;</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym (12 m);</li> <li>2) minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;</li> <li>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 40%;</li> <li>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – 30%.</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wyłącznie na zasadzie wymiany istniejącej zabudowy mieszkaniowej przy zachowaniu jej gabarytów, wysokości oraz usytuowania;</li> <li>2) nie dopuszcza się działalności związanych ze składowaniem oraz przetwarzaniem odpadów;</li> <li>3) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych, należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.</li> </ol> <p><b>3.</b> Należy starannie kształtować strefę wejściową do budynków (w tym jej elewację) oraz zagospodarowanie terenów od strony dróg publicznych.</p> <p><b>4.</b> Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi obszarami funkcjonalnymi.</p> <p><b>5.</b> Należy sytuować strefy zieleni izolacyjnej w tym zieleni wysokiej na styku z</p> |

|   |   |   |
|---|---|---|
|   |   | <p>terenami mieszkaniowymi.</p> <p><b>6.</b> Należy stosować szpalery drzew i krzewów wysokich w celu osłony placów składowych w szczególności usytuowanych od strony dróg publicznych oraz przestrzeni publicznych.</p>  |
| <b>OBSZARY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KOLEJOWEJ ORAZ EKSPLOATACJI SUROWCÓW</b> |   |   |
| <b>PG</b>   | <b>POWIERZCHNIOWA EKSPLOATACJA SUROWCÓW</b> | <p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> powierzchniowa eksploatacja surowców;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> nie określa się;</p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalna wysokość zabudowy – nie określa się;</li> <li>2) minimalna wysokość zabudowy – nie określa się;</li> <li>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 5%;</li> <li>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – nie określa się;</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) nie dopuszcza się działalności związanych ze składowaniem oraz przetwarzaniem odpadów;</li> <li>2) obowiązuje rekultywacja terenów po zakończeniu eksploatacji złoża - kierunek rekultywacji: rolny, leśny lub wodny;</li> <li>3) obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy;</li> </ol> <p><b>3.</b> Należy stosować szpalery drzew i krzewów wysokich w celu osłony placów składowych w szczególności usytuowanych od strony dróg publicznych oraz przestrzeni publicznych.</p> <p><b>4.</b> Dopuszcza się wykorzystanie terenów pod funkcje sportu, rekreacji oraz turystyki na zrehabilitowanym terenie.</p> |
| <b>KK</b>   | <b>TERENY KOLEJOWE</b>                      | <p><b>kierunek przeznaczenia dominującego na terenach nie będących terenami zamkniętymi:</b> linie kolejowej oraz zabudowa, obiekty i urządzenia obsługi funkcjonowania transportu kolejowego.</p>  |
| <b>IT</b>   | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b>            | <p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> nie określa się;</p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalna wysokość zabudowy – nie określa się;</li> <li>2) minimalna wysokość zabudowy – nie określa się;</li> <li>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 10%;</li> <li>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – nie określa się;</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia</b> - nie określa się.</p> <p><b>3.</b> Należy stosować szpalery drzew i krzewów wysokich w celu osłony terenów w szczególności usytuowanych od strony dróg publicznych oraz przestrzeni publicznych o ile warunki techniczne umożliwiają takie zagospodarowanie.</p> <p><b>4.</b> Należy wspierać rozwój instalacji wykorzystujących energię pochodzącą z odnawialnych źródeł energii wspomagających funkcjonowanie budynków, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.</p> <p><b>5.</b> Należy zapewnić odpowiednią ochronę strategicznych obiektów dla funkcjonowania miasta i gminy.</p>   |
| <b>OBSZARY ZIELENI</b>  |   |   |
| <b>ZC</b>   | <b>CMENTARZE</b>                            | <p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> cmentarze;</p>   |

|      |                                      |  |
|------|--------------------------------------|--|
|      |                                      | <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> usługi handlu związane z funkcją cmentarza;</p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalna wysokość zabudowy – 4m<sup>1)</sup>;</li> <li>2) minimalna wysokość zabudowy – nie określa się;</li> <li>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 20%;</li> <li>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – nie określa się.</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia</b> - nie określa się.</p> <p><b>3. Należy stosować szpalery drzew i krzewów wzdłuż głównych traktów pieszych.</b></p> <p><b>przypis:</b></p> <p><sup>1)</sup> dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy - dla potrzeb kształtowania dominanty urbanistycznej (np.: wieży), w przypadku uzasadnionej kompozycyjnie potrzeby realizacji takiej dominanty, przy czym należy dążyć aby podwyższenia wysokości zabudowy określane były w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>  |
| ZD   | OGRODY DZIAŁKOWE                     | <p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> rekreacja oraz drobne uprawy;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> nie określa się;</p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalna wysokość zabudowy – 5m;</li> <li>2) minimalna wysokość zabudowy – nie określa się;</li> <li>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – nie określa się;</li> <li>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – nie określa się.</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia</b> - zakazuje się lokalizowania zabudowy poza budynkami o funkcji ogrodowej, rekreacji indywidualnej oraz związanej z funkcjonowaniem ogrodów działkowych (np. świetlica, dom działkowca).</p> <p><b>3. Należy stosować szpalery drzew i krzewów wzdłuż głównych traktów pieszych.</b></p>   |
| ZP   | TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ            | <p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> zieleń urządzona;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> drobne usługi kultury, gastronomii, turystyki i rekreacji, nie kolidujące i nie ograniczające powierzchni funkcji związanych z dominującym przeznaczeniem terenu;</p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b> należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.</p> <p><b>2. Ograniczenia</b> - w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych, należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.</p> <p><b>3. Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi obszarami funkcjonalnymi.</b></p> <p><b>4. Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, np.: w formie placów, ciągów pieszo-rowerowych, towarzyszących zieleni parkowej, powiązanych ze sobą wzajemnie.</b></p> |
| ZP/U | TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ Z USŁUGAMI | <p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> zieleń urządzona;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> usługi kultury, gastronomii, hotelowe, turystyki i rekreacji, a także pozostałe usługi nieuciążliwe nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu, mariny oraz place, promenady i bulwary;</p>   |



|  |                               |  |
|--|-------------------------------|--|
|  |                               | <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;</li> <li>2) minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;</li> <li>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 60%;</li> <li>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – 30%.</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych;</li> <li>2) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych, należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowią: mariny, usługi kultury, sportu i rekreacji oraz istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.</li> </ol> <p><b>3.</b> Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, np.: w formie placów, ciągów pieszo-rowerowych, towarzyszących usługom oraz zieleni parkowej, powiązanych ze sobą wzajemnie.</p> <p><b>4.</b> Należy stosować szczególne wymagania architektoniczne oraz zagospodarowania terenów zieleni urządzonej z usługami poprzez stosowanie wysokich standardów w zakresie wykonania oraz materiałów budowlanych, a także poprzez tworzenie prestiżowych ogólnodostępnych przestrzeni publicznych. Szczególnie starannie należy kształtować fronty budynków oraz obiektów od strony przestrzeni publicznych oraz posadzki przestrzeni publicznych wraz z elementami małej architektury, a także różne formy zieleni.</p> <p><b>5.</b> Należy dążyć do podkreślenia i wyeksponowania budynków widocznych z głównych kierunków komunikacyjnych.</p> <p><b>6.</b> Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi obszarami funkcjonalnymi.</p> <p><b>7.</b> Przy lokalizowaniu nowej zabudowy należy uwzględnić przebieg korytarzy ekologicznych w szczególności na obszarach nad Jeziorem Węgorzyńskim.</p> |
| ZH                                     | HISTORYCZNE ZAŁOŻENIA PARKOWE | <p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> historyczne założenia parkowe wraz z historyczną zabudową;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> usługi hotelowe, kultury i gastronomii lokalizowane wyłącznie w istniejącej zabudowie lub w jej rozbudowanych częściach;</p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b> należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.</p> <p><b>2. Ograniczenia</b> - nie dopuszcza się lokalizowania nowej zabudowy.</p> <p><b>3.</b> Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi obszarami funkcjonalnymi.</p>  |
| <b>STREFA OTWARTA</b>                  |                               |  |
| <b>OBSZARY ROLNICZE I KRAJOBRAZOWE</b> |                               |  |
| R1                                     | PRODUKJA ROLNICZA             | <p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> produkcja rolnicza - uprawy polowe, łąki, pastwiska, zabudowa zagrodowa, obiekty i urządzenia służące rolnictwu w tym: budynki i urządzenia wykorzystywane do magazynowania, produkowania lub przetwarzania produktów rolnych;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> lasy, ogrody działkowe, terenowe obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, na glebach o najniższej przydatności do</p>  |

|    |  |  |
|----|--|--|
|    |  | <p>produkcji rolnej;</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 3 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym (12 m);</li> <li>2) minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;</li> <li>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki dla zabudowy mieszkaniowej – nie ustala się;</li> <li>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce dla zabudowy mieszkaniowej – nie ustala się.</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia</b> - w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.</p> <p><b>3.</b> W obszarach istniejącej zabudowy nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do istniejących układów urbanistycznych i architektury istniejącej zabudowy zagrodowej, w szczególności w zakresie układu dachów, gabarytów oraz jej wysokości.</p> <p><b>4.</b> Należy dążyć do nasycenia otoczenia zabudowy mieszkaniowej w istniejących i planowanych siedliskach różnymi formami zieleni oraz powiązania z wyznaczonymi terenami zieleni krajobrazowej za pomocą wskazanych powiązań przyrodniczych oraz siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem wskazanych ważniejszych tras rowerowych.</p> <p><b>5.</b> Dopuszcza się prowadzenie działalności agroturystycznej w istniejącej oraz planowanej zabudowie zagrodowej.</p> <p><b>6.</b> Dopuszcza się lokalizowanie stawów hodowlanych i zbiorników wodnych służących regulacji przepływu wody.</p> |
| R2 | PRODUKCJA ROLNICZA Z OGRANICZENIAMI INWESTYCYJNYMI | <p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> produkcja rolnicza - uprawy polowe;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> zabudowa zagrodowa na terenach dotychczas przez nią zajmowanych;</p> <p><b>1.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b> nie określa się.</p> <p><b>2. Ograniczenia</b> - nie dopuszcza się lokalizowania nowej zabudowy oraz urządzeń służących produkcji rolniczej wykorzystywanych do magazynowania, produkowania lub przetwarzania produktów rolnych.</p> <p><b>3.</b> Dopuszcza się prowadzenie działalności agroturystycznej w istniejącej zabudowie zagrodowej.</p>   |
| R3 | OBSZARY ROLNO-KRAJOBRAZOWE                         | <p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> zieleń krajobrazowa, niewielkie enklawy upraw polowych, łąki, pastwiska;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> terenowe obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;</p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b> nie określa się.</p> <p><b>2. Ograniczenia</b> - nie dopuszcza się lokalizowania nowej zabudowy oraz urządzeń służących produkcji rolniczej wykorzystywanych do magazynowania, produkowania lub przetwarzania produktów rolnych.</p> <p><b>3.</b> Należy dążyć do czytelnego powiązania najbardziej atrakcyjnych terenów oraz punktów widokowych z podstawowym systemem komunikacyjnym oraz systemem ciągów pieszych i rowerowych, a także szlaków turystycznych.</p>  |

| OBSZARY LASÓW I DOLESIEŃ ORAZ WODY POWIERZCHNIOWE |                     |  |
|---|---------------------|--|
| ZL  | LASY                | <p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> lasy;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> nie określa się;</p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b> nie określa się.</p> <p><b>2. Ograniczenia</b> - nie dopuszcza się lokalizowania nowej zabudowy za wyjątkiem budowli i budynków służących prowadzeniu gospodarki leśnej.</p> <p><b>3.</b> Dopuszcza się lokalizację stawów oraz zbiorników wodnych służących regulacji przepływu wody.</p> <p><b>4.</b> Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń związanych ze sportem i rekreacją.</p>  |
| W   | WODY POWIERZCHNIOWE | <p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> wody powierzchniowe;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> nie określa się;</p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b> nie określa się.</p> <p><b>2. Ograniczenia:</b> nie określa się.</p> <p><b>3.</b> Dopuszcza się lokalizowanie marin, slipów, przystani wodnych, kąpielisk oraz innych urządzeń związanych z rekreacją oraz sportami wodnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody.</p> <p><b>4.</b> Dopuszcza się usytuowanie sceny, muszli koncertowej lub innych elementów usytuowanych na wodzie służącym wydarzeniom kultury, sportu i rekreacji - na obszarze jeziora Węgorzyno.</p> |

## 4.2. OGÓLNE ZASADY REALIZACJI PRZYJĘTYCH KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

Realizację kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów wyznaczonych w Studium należy wdrażać sukcesywnie i konsekwentnie, stosownie do możliwości finansowych gminy. Ważnym elementem etapowania i stopniowej realizacji planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych jest kontrola obszarów rozwoju zabudowy mieszkaniowej oraz synchronizacja postępu zamierzeń i działań inwestorskich na tych obszarach z działaniami gminy mającymi na celu przygotowanie tych obszarów dla celów inwestycyjnych. Należy przeciwdziałać niekontrolowanemu, rozproszonemu rozwojowi zabudowy na obszarach pozbawionych odpowiedniego zaplecza infrastrukturalnego, drogowego i usługowego. Rozwój obszarów budownictwa mieszkaniowego, ale również innych typów zabudowy, powinien być uzależniony od analizy bilansu koniecznych nakładów finansowych poniesionych przez gminę oraz korzyści społeczno-ekonomicznych, przy jednoczesnym monitoringu zagrożeń i strat dla środowiska naturalnego oraz kulturowego. Przy uruchamianiu nowych terenów inwestycyjnych: mieszkaniowych, usługowych, produkcyjnych i innych zgodnych z polityką rozwoju przestrzennego gminy, powinno się w pierwszej kolejności korzystać z wolnych terenów:

- posiadających obowiązujące i aktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które zapewniają ciągłość i spójność planistyczną,
- stanowiących uzupełnienie i kontynuację istniejącej tkanki urbanistycznej poprzez wypełnianie luk w zabudowie oraz dopełnienie, zamykanie istniejących układów urbanistycznych,
- posiadających dobrą obsługę komunikacyjną oraz pełne wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci kanalizacyjnej i wodociągowej.

### 4.3. WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE ORAZ WYTTCZNE W ZAKRESIE ICH STOSOWANIA DO PLANÓW MIEJSCOWYCH

- I. W Studium w Tabeli nr 1. *Kierunki przeznaczeń, wskaźniki i kierunki rozwoju dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w ramach wyznaczonych typów obszarów rozwoju* określono następujące wskaźniki urbanistyczne planowane dla wyznaczonych obszarów funkcjonalnych:
  - max. wysokość zabudowy,
  - min. wysokość zabudowy,
  - min. % powierzchni biologicznie czynnej działki,
  - max. % pow. zabudowy na działce.
- II. W zależności od potrzeb określone zostały wszystkie lub niektóre z wymienionych wskaźników urbanistycznych. W sytuacjach, w których Studium nie określa wybranych wskaźników urbanistycznych, należy wyznaczyć wartości tych wskaźników indywidualnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- III. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu planuje się w odniesieniu do wyznaczonych obszarów rozwoju. Wskazują przedział możliwych wartości oraz ich nieprzekraczalną maksymalną lub minimalną wartość, przy czym w wyjątkowych przypadkach, dopuszcza się przekroczenie wskazanych przedziałów wartości, każdorazowo określając te wyjątki w przypisach odnoszących się do podanych przedziałów wartości. Wszystkie parametry i wskaźniki zostały określone na podstawie analiz stanu istniejącego oraz ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczają zasięg możliwych regulacji poprzez parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu do zastosowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Należy przy tym każdorazowo dokładnie uwzględniać uwarunkowania i kierunki Studium, a także obowiązujące w danym terenie oraz w jego sąsiedztwie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego muszą być dostosowane do specyfiki miejsca i jego otoczenia oraz wyznaczać regulacje, które umożliwią harmonijnie wpisanie się planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu w istniejącą strukturę urbanistyczną.
- IV. Dla istniejącego zagospodarowania terenu, w tym również rozumianego jako obowiązujące w dniu wejścia w życie niniejszego Studium miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz zakończone procedury wydania pozwolenia na budowę, które nie spełnia ustaleń Studium, dopuszcza się ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego parametrów i wskaźników urbanistycznych zgodnych ze stanem istniejącym, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń Studium.
- V. Ważnym elementem kształtowania jednolitych zasad i standardów urbanistycznych jest określenie minimalnych wielkości działek dla poszczególnych rodzajów zabudowy. Wyznaczone poniżej wielkości działek dla poszczególnych rodzajów zabudowy mieszkaniowej należy traktować jako najmniejsze dopuszczalne wielkości działek, ale stanowiące jednocześnie najmniej korzystny dozwolony wariant wielkości działek. W miarę możliwości należy dążyć do tego aby najmniejsze dopuszczone wielkości działek możliwe były w wyjątkowych przypadkach, np.: w sytuacji braku możliwości wydzielenia większych działek lub w zorganizowanych zespołach budownictwa społecznego, socjalnego. Należy dążyć aby wskazane minimalne powierzchnie działek traktowane były jako dolna granica przedziału możliwych powierzchni działek. Należy dążyć również aby wypracowane zasady i standardy urbanistyczne dla całej gminy traktowały większe działki niż działki minimalne wyznaczone w

Studium jako prawidłowe i pożądane rozwiązanie. Rekomenduje się aby w ramach właściwego standardu urbanistycznego minimalna powierzchnia działek w granicach poszczególnych obszarów rozwoju wynosiła:

- tereny zabudowy śródmiejskiej:
  - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 1000 m<sup>2</sup>;
- tereny zabudowy mieszkaniowej:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. powierzchnia działki taka jak działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowane w sąsiedztwie, przy czym nie mniejsza niż 350 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej nie mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min. powierzchnia działki nie mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>;
- tereny zabudowy usługowej – usługi, handel, rzemiosło i drobna wytwórczość – min. powierzchnia działki nie mniejsza niż 300 m<sup>2</sup>.

Przyjąć również można, że w części miejskiej jako standard można stosować mniejsze działki dla poszczególnych typów zabudowy niż na terenach sołectw. Na obszarach planowanych do objęcia zbiorowym systemem odprowadzania ścieków, parametry działek ustalane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinny umożliwiać budowę przydomowych oczyszczalni ścieków, do czasu podłączenia obszaru do gminnej sieci odprowadzania ścieków, chyba że, budowa takich oczyszczalni zostanie uznana za niewskazaną ze względu na miejscowe warunki ekofizjograficzne.

## ROZDZIAŁ V

# USTALENIA W ZAKRESIE OBSZARÓW ORAZ ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

## 5.1. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW

### 5.1.1. System terenów otwartych

I. Najważniejsza zasada polityki przestrzennej gminy w odniesieniu do środowiska przyrodniczego dotyczy ochrony ciągłości przestrzennej systemu terenów otwartych. W celu ochrony terenów otwartych należy dążyć do ich zachowania oraz budowania ciągłości systemu terenów otwartych i zielonych. Należy również utrzymywać istniejące i kształtować nowe powiązania przyrodnicze, poprawiające strukturę terenów otwartych i korzystnie wpływających na ich funkcjonowanie w układzie gminy oraz utrzymanie równowagi przyrodniczej i biologicznej.

Obszary terenów otwartych i zielonych tworzą bezcenne i szczególne pasmo krajobrazu naturalnego. Znajduje się tu wiele wartościowych, ważnych dla funkcjonowania całego systemu przyrodniczego gminy i regionu elementów struktury przyrodniczej, które ze względu na swe wyjątkowe i unikatowe walory zostały objęte ochroną.

W ramach polityki zagospodarowania przestrzennego gminy określonej w Studium postuluje się o:

- ochronę wód powierzchniowych oraz wód podziemnych;
- ochronę powietrza atmosferycznego;
- zapobieganie nadmiernemu przekształcaniu gleb;
- ochronę przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym;
- wdrożenie nowoczesnego systemu gospodarowania odpadami;
- ochronę walorów przyrody i krajobrazu
- zapewnienie publicznego dostępu do brzegów rzek i jezior, ograniczenie ich zabudowy i grodzenia.

W ramach przyjętych powyżej postulatów należy:

- utrzymać ciągłość przestrzenną obszarów o znaczących wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, które w strukturze gminy stanowią system przyrodniczy, obejmując także fragmenty korytarzy ekologicznych i obszarów węzłowych o randze ponadregionalnej;
- chronić istniejące oraz wprowadzać nowe tereny zieleni urządzonej i zadrzewień śródpolnych;
- zachować bioróżnorodność i trwałość biocenoz, zwłaszcza zbiorowisk roślinnych o naturalnym charakterze towarzyszących ciekom wodnym i jeziorom, a także łąk i remiz śródpolnych;
- wzbogacać struktury środowiska ubogich ekosystemów polnych i nieużytków poprzez wprowadzanie: zadrzewień, zakrzewień lub zbiorników wodnych;
- chronić rolniczy krajobraz kulturowy terenów otwartych.

II. System przyrodniczy gminy tworzą:

- kompleksy leśne położone w największej powierzchni w południowej i wschodniej części gminy,
- liczne jeziora, m.in.: Woświn, Okrzeja, Mielno, Brzeźno, Zajezerze, Węgorzyno, Żabice, Dłusko,
- rzeki oraz ciek wodne, m.in.: Ukleja, Brzeźnicka Węgorza, reska Węgorza,
- inne otwarte obszary naturalne.

Dodatkowymi elementami współtworzącymi są:

- tereny zieleni urządzonej,
- parki podworskie położone m.in. w: Cieszynie, Dłusku, Kraśniku, Lesięcinie, Runowie, Winnikach,
- cmentarze,
- tereny sportowo-rekreacyjne,
- ogrody działkowe i letniska,

- tereny zieleni osiedlowej,
- pozostałe, takie jak: nasadzenia i kępy śródpolne, pasy zieleni przydrożnej i inne.

Powyższe elementy zostały zawarte w wyznaczonej w Studium strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy. System przyrodniczy współtworzą obszary rozwoju oznaczone następującymi symbolami: R1, R2, R3, ZL, W, ZC, ZD, ZP, ZP/U, ZH, USR.

**III.** Jednym z podstawowych elementów systemu przyrodniczego terenów otwartych są tereny zieleni rolno-krajobrazowej, korytarze ekologiczne cenne przyrodniczo, które zostały oznaczone na rysunku Studium symbolem R3. Obszary te wymagają ochrony, jako tereny zieleni naturalnej, znajdującej się w otwartych dnach dolin i mające charakter ciągów ekologicznych. W ich obrębie zlokalizowane są również grunty rolne. Obszary te są niezbędne dla ochrony walorów środowiska gminy oraz do zachowania równowagi przyrodniczej i biologicznej w skali regionalnej i ponadregionalnej. Zachowanie obecnego (leśnego lub rolniczego) sposobu użytkowania opisanych powyżej terenów, jest warunkiem utrzymania ich funkcji. Okolicznością sprzyjającą zachowaniu obecnego charakteru tych obszarów jest tendencja związana z reorientacją metod gospodarki rolnej na proekologiczne, co związane jest z wdrażaniem programów rolno-środowiskowych, będących częścią rządowego Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich. Tereny zieleni rolno-krajobrazowej są wyłączone z nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Dopuszcza się dalsze użytkowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz możliwość remontów, przebudowy i rozbudowy, wraz z nadbudową, wyłącznie w celu zapewnienia funkcjonowania istniejących przeznaczeń obiektów i działek. Sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zieleni krajobrazowej, korytarzy ekologicznych cennych przyrodniczo, powinien służyć zachowaniu i wzmocnieniu ich wartościowych cech. Podstawowym celem jest harmonijne i zrównoważone ich kształtowanie polegające na uznaniu priorytetu dla wartości przyrodniczych i krajobrazowych.

**IV.** Zachowanie terenów produkcji rolnej, oznaczonych na rysunku Studium symbolami R1 i R2, oraz gruntów rolnych zlokalizowanych w obrębie terenów zieleni rolno-krajobrazowej (R3), warunkuje utrzymanie równowagi przyrodniczej i walorów biocenoz leśnych, wodnych i łąkowych, które tworzą pasma ekologiczne. Tereny produkcji rolnej obejmują kompleksy gruntów rolnych z zadrzewieniami śródpolnymi oraz istniejącą zabudowę zagrodową. Należy dążyć do ochrony warunków produkcji rolnej oraz wykluczenia nierolniczych sposobów zagospodarowania terenu. Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej należy chronić przed nową zabudową mieszkaniową i zagrodową. Nie dopuszcza się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej na tych terenach, za wyjątkiem nowych obiektów na działkach istniejącej zabudowy, wyłącznie w sytuacjach uzasadnionych potrzebą poprawy jakości zamieszkiwania lub prowadzonej działalności gospodarczej.

**V.** Obszary towarzyszące terenom produkcji rolnej – doliny nieużytkowane rolniczo, zadrzewienia śródpolne, obszary podmokłe, tereny będące pozostałościami ekosystemów istotnych dla zachowania bioróżnorodności należy objąć ochroną prawną, poprzez stopniowe wprowadzanie narzędzi ochrony przewidzianych w ustawie o ochronie przyrody. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla wymienionych obszarów, należy stosować zapisy mające na celu zapewnienie ich trwałego zachowania (m.in. poprzez wprowadzenie zakazu lub ograniczenie zabudowy, zgodnie z wytycznymi, które zostały przedstawione w kierunkach rozwoju określonych dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych). W planach miejscowych należy uwzględnić ograniczenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska, które zostały określone przestrzennie na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*.

**VI.** Przy prowadzeniu inwestycji dotyczących rozbudowy infrastruktury technicznej i drogowej (np. budowa dróg oraz sieci i urządzeń technicznych) należy stosować rozwiązania lokalizacyjne i technologie, które minimalizują szkody oraz uciążliwości dla środowiska, powstające w wyniku prowadzonych działań i dalszej eksploatacji inwestycji, a także zapewniają ochronę krajobrazu w niezbędnym zakresie. Należy dążyć do unikania przerywania ciągłości funkcjonalno-przestrzennej



ekosystemów. W przypadku realizacji dróg wyższych klas przebiegających przez chronione obszary przyrody i krajobrazu naturalnego, w celu zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych oraz terenów leśnych, powinny być budowane przejścia dla zwierząt, w tym również dla dużych zwierząt. W razie konieczności prowadzenia przewodów infrastruktury technicznej w poprzek dolin rzecznych i umieszczonych nad ziemią, niezbędne jest stosowanie rozwiązań projektowych, które w miarę możliwości zapewniają ich estetyczny wygląd. Należy również w miarę możliwości dążyć do ich połączenia z innymi obiektami infrastruktury technicznej, np. z mostami i kładkami pieszo-rowerowymi.

**VII.** Aby zachować wartości środowiska terenów otwartych oraz zapewnić skuteczną ochronę przed rozwojem sposobu zagospodarowania, który niesie ryzyko pogorszenia stanu siedlisk przyrodniczych na obszarach objętych ochroną prawną, dla których nie sporządzono dotychczas planów ochrony - należy określać regulacje przestrzenne w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które uwzględnią potrzeby zachowania wartości przyrodniczych oraz walorów rolniczego krajobrazu kulturowego i rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Należy dążyć do wykluczania takiego sposobu użytkowania tych terenów, który może spowodować przekształcenie istniejących warunków siedliskowych, a także zmiany stosunków wodnych, mogące doprowadzić do degradacji istniejących warunków oraz ukształtowanych zbiorowisk roślinnych i walorów krajobrazowych. Tereny stale lub okresowo podmokłe oraz będące siedliskiem roślin i zwierząt podlegających ochronie powinny być zachowane w możliwie naturalnej formie. Dopuszcza się wykorzystanie terenów otwartych dla celów rekreacyjnych i wypoczynkowych poprzez realizację m.in.: placów zabaw, parków z terenowymi urządzeniami sportu i rekreacji, ścieżek pieszo-rowerowych, tras przejazdów konnych.

**VIII.** Zachowuje się wyznaczone tereny lasów oraz tereny rodzinnych ogrodów działkowych, na których dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego związanych z budową dróg i sieci infrastruktury technicznej. Na terenach rodzinnych ogrodów działkowych oznaczonych symbolem ZD dopuszcza się przekształcenia w kierunku tworzenia ogólnodostępnych terenów zielonych o funkcjach rekreacyjnych i wypoczynkowych.

### 5.1.2. Obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody

Obszary objęte ochroną prawną oraz obszary, na których występują obiekty objęte ochroną prawną należy kształtować z uwzględnieniem priorytetu dla ochrony i zachowania ich walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz obowiązujących przepisów prawa dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego. Obszary cenne przyrodniczo i krajobrazowo objęte ochroną prawną, należy chronić przed niekorzystnym i zbyt intensywnym zainwestowaniem oraz negatywnym oddziaływaniem związanym z użytkowaniem terenu, mogącym stanowić potencjalne zagrożenie dla wartości tych obszarów. Należy dążyć również do tego aby zagospodarowanie i użytkowanie otoczenia obszarów objętych ochroną prawną były kształtowane w sposób zapewniający równowagę przyrodniczą na terenach chronionych. Sposób zagospodarowania oraz użytkowania obszarów objętych ochroną prawną, obszarów na których występują obiekty objęte ochroną prawną, powinien służyć ich ochronie oraz zachowaniu, wzmocnieniu i wyeksponowaniu ich cech wartościowych. Należy dążyć do wyeksponowania kompleksów zieleni oraz krajobrazowych widoków otwartych. Należy dążyć do likwidacji obiektów i funkcji dysharmonijnych, które niekorzystnie wpływają na walory przyrodnicze i krajobrazowe wartościowych obiektów i obszarów. W przypadku braku możliwości ich likwidacji należy dążyć do przekształceń przestrzennych, które zmniejszą ich negatywne oddziaływanie i w sposób harmonijny i zrównoważony włączą je w otaczający krajobraz, m.in. poprzez zwiększanie udziału zieleni urządzonej, przestąpienie niekorzystnych widoków zielenią wysoką.

Na terenie gminy Węgorzyno występują następujące, prawnie ustanowione formy ochrony przyrody:

- obszary Natura 2000 (3);

- Iński Park Krajobrazowy;
- rezerwat przyrody „Źródłiskowe Zbocza”;
- użytki ekologiczne (4);
- pomniki przyrody (43).

Następujące obszary i obiekty proponuje się objąć ochroną prawną:

- Resko - Węgorzyński Obszar Chronionego Krajobrazu;
- rezerваты przyrody:
  - 1) „Kołatka”,
  - 2) „Górna Ukleja”;
- użytki ekologiczne:
  - 1) „Samotnik”,
  - 2) „Torfowisko pod Trawcem”,
  - 3) „Trzcinowisko Krzeszny”,
  - 4) „Doły Torfowe”,
  - 5) „Jaźwiny”,
  - 6) „Torfowisko Wiewiecko”,
  - 7) „Zduny”,
  - 8) „Górne Torfowiska”,
  - 9) „Mielno”,
  - 10) „Sambórz Mały”,
  - 11) „Świeże”,
  - 12) „Gościśław”,
  - 13) „Cieszyńskie Bagno”,
  - 14) „Jeziora pod Białką”,
  - 15) „Jezioro Dubie”,
  - 16) „Jezioro Kłociowe”,
  - 17) „Dolina Krzeszny”,
  - 18) „Oczko z Wolfią”,
  - 19) „Jezioro Otok”,
  - 20) „Jezioro Raczkowo”,
  - 21) „Łozowiska Runowskie”,
  - 22) „Kępa Sielska”;
- zespoły przyrodniczo - krajobrazowe:
  - 1) „Brzeźnicka Węgorza”,
  - 2) „Chwarstno”,
  - 3) „Dolina Reskiej Węgorzy”,
  - 4) „Łąki nad Brzeźnicką i Reską Węgorza”,
  - 5) „Łąki nad Reską Węgorza”,
  - 6) „Okrzeja”,
  - 7) „Pławnica”,
  - 8) „Reska Węgorza pod Runowem”,
  - 9) „Sarnikierz”,
  - 10) „Torfowisko pod Trawcem”,
  - 11) „Ukleja”;
  - 12) „Zwągówkę”;
- pomniki przyrody (20).

W/w obszary i obiekty zostały wskazane na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*. Zasady ochrony wymienionych form ochrony przyrody regulują przepisy odrębne (należy uwzględnić m.in. zapisy Rozporządzenia Nr 36/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 10 listopada 2005 r. w sprawie planu ochrony Ińskiego Parku Krajobrazowego).

## 5.2. OGÓLNE ZASADY I POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY PRZYRODY

W ramach ochrony przyrody należy prowadzić następujące działania:

- utrzymywać istniejącą ochronę prawną obszarów i obiektów o wysokich wartościach przyrodniczych;
- obejmować ochroną prawną najcenniejsze obszary i obiekty przyrodnicze;
- chronić tereny leśne przed zmianą przeznaczenia na cele nieleśne oraz zwiększać lesistość gminy poprzez zalesianie gruntów o małej przydatności dla produkcji rolniczej;
- chronić rolniczą przestrzeń produkcyjną;
- zachować roślinności łęgowej w dolinach rzecznych;
- zachować stanowiska roślin rzadkich i chronionych;
- kształtować struktury zieleni tworzące i wzmacniające powiązania ekologiczne obszarów,
- zachować drożność korytarzy ekologicznych;
- wprowadzać zieleń izolacyjną wzdłuż terenów mających lub mogących mieć negatywne oddziaływanie na środowisko przyrodnicze;
- zachować i chronić przed melioracjami odwadniającymi obszary torfowiskowe, doliny rzeczne i obniżenia terenowe;
- odtwarzać właściwe stosunki wodne i zwiększać zdolności retencyjne gminy;
- chronić wody powierzchniowe i podziemne oraz przeciwdziałać zagrożeniom powodziowym;
- eliminować bariery utrudniające migrację fauny i flory;
- stosować ekologiczne technologie i urządzenia infrastruktury technicznej;
- prowadzić politykę sprzyjającą ochronie środowiska przyrodniczego;
- łagodzić skutki niewłaściwego korzystania ze środowiska.

## 5.3. POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO

W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego w Studium określa się następujące postulaty:

- wskazane jest wykorzystanie do ogrzewania budynków mieszkalnych oraz budynków użyteczności publicznej kotłowni działających na proekologiczne paliwa (olej, gaz, biomasa) oraz zastosowanie urządzeń o wysokiej sprawności i niskiej emisyjności, zaleca się także wykorzystanie źródeł energii odnawialnej;
- zaleca się nielokalizowanie na terenie gminy nowych przedsięwzięć znacząco oddziaływujących na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem niezbędnych elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym infrastruktury komunalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zaleca się wykorzystanie zieleni wysokiej przyulicznej do częściowego pochłaniania zanieczyszczeń komunikacyjnych;
- zaleca się ograniczenie emisji niskiej poprzez stopniowe przechodzenie na stosowanie proekologicznych źródeł energii oraz energii ze źródeł odnawialnych;
- ograniczenie emisji substancji związanych z ruchem samochodowym na tereny mieszkaniowe poprzez budowę obwodnicy miasta;
- wdrażanie i stosowanie nowych technologii przyjaznych środowisku.

## 5.4. POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego w Studium określa się następujące postulaty:

- wyeksponowanie najcenniejszych obiektów należących do dziedzictwa kulturowego Węgorzyna poprzez rewitalizację zespołów pałacowo-parkowych, dworsko-parkowych oraz pojedynczych obiektów architektonicznych zlokalizowanych na całym obszarze gminy Węgorzyna;
- ochrona i zachowanie osi widokowych wyznaczonych na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*;
- ochrona krajobrazu obszarów otwartych oraz ograniczenie na nich działalności inwestycyjnej;
- na terenach istniejących układów zabudowy posiadających historyczne walory urbanistyczno-architektoniczne - nowe obiekty powinny nawiązywać skalą, formą, usytuowaniem, budynków do lokalnych tradycji architektoniczno-budowlanych oraz harmonizować z otoczeniem;
- rewitalizacja obszarów oraz rewitalizacja lub usuwanie obiektów dyszharmonizujących z otoczeniem;
- kształtowanie układu funkcjonalno – przestrzennego gminy musi uwzględniać zachowanie lokalnego systemu powiązań przyrodniczych i jego zewnętrznych połączeń;
- w zakresie ochrony ekosystemów leśnych zaleca się zachowanie jak największej ich różnorodności, ograniczając monokultury na rzecz prowadzenia gospodarki leśnej ukierunkowanej na budowę drzewostanów zgodną z potencjalną roślinnością naturalną;
- na terenach wartościowych przyrodniczo zaleca się wyznaczanie terenów użytków ekologicznych w celu zapewnienia trwałej ochrony najcenniejszym fragmentom ekosystemów leśnych i nieleśnych z populacjami rzadkich i zagrożonych gatunków roślin i zwierząt;
- w celu zachowanie cennych walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszarów zaleca się kształtowanie struktury mozaikowatej krajobrazu rolniczego, przez zachowanie w nim oczek wodnych i kępowych oraz pasmowych zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych;
- w gospodarowaniu terenów nadrzecznych zaleca się czynne zabezpieczenie łąk i pastwisk poprzez zachowanie obecnych form użytkowania oraz prowadzenia regularnego koszenia lub wypasu.

## 5.5. POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI

W zakresie ochrony powierzchni ziemi w Studium określa się następujące postulaty:

- w zakresie gospodarki ściekowej powinien obowiązywać zorganizowany sposób odprowadzania ścieków i pełnoprofilowe ich oczyszczanie z uwagi na wrażliwe cechy środowiska gruntowo - wodnego;
- konieczne jest także ograniczenie uciążliwych dla środowiska nawozów mineralnych i środków ochrony roślin oraz racjonalne dozowanie tych o niskiej uciążliwości;
- zaleca się zachowanie naturalnej rzeźby terenu;
- zaleca się zalesianie i zadarnianie terenów narażonych na erozję wodną;
- należy poddać rekultywacji tereny wyrobiska po zakończeniu eksploatacji złoża.

## 5.6. POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY ZASOBÓW WÓD I ICH JAKOŚCI

W zakresie ochrony zasobów wód i ich jakości w Studium określa się następujące zasady i postulaty:

- nie należy odprowadzać nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, wód gruntowych i gruntu;
- zaleca się retencjonowanie czystych wód opadowych na terenach mieszkaniowych i wykorzystywanie ich do nawodnień terenów zieleni;

- w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych zaleca się ochronę ujęć wodnych, wprowadzanie i pozostawienie zadrzewień i zakrzaceń wzdłuż koryt rzek, pozostawienie na terenach dolinnych podmokłych obszarów łąkowych;
- zaleca się zachowanie jak największej powierzchni biologicznie czynnej na terenach przewidzianych do zabudowy;
- należy kompleksowo uporządkować gospodarkę wodno-ściekową na całym obszarze miasta i gminy;
- zaleca się wspomaganie naturalnych procesów retencji oraz samooczyszczania się rzek i mniejszych cieków wodnych;
- zaleca się rekultywację obszarów zdegradowanych, do których należą w szczególności: tereny mogielnika w miejscowości Wiewiecko oraz tereny dawnych PGR wraz z urządzeniami obsługi pojazdów rolniczych (warsztaty, stacje paliw);
- zaleca się podniesienie retencji wodnej jeziora Sambórz Mały, poprzez podpiętrzanie luster;
- budowa urządzeń inżynierskich piętrzących wodę na rzece Ukleja (Mieszewo), Kanale Mielno – Chwarstno (Jezioro Sambórz Mały) oraz na cieku Brzeźnicka Węgorza (Lesięcinek).

## 5.7. POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY AKUSTYCZNEJ

W zakresie ochrony akustycznej w Studium określa się następujące postulaty:

- stosowanie pasów zieleni izolacyjnej oraz ekranów akustycznych (tylko w uzasadnionych przypadkach oraz poza obszarem zabudowy śródmiejskiej) wzdłuż istniejących oraz planowanych dróg, sąsiadujących z terenami zabudowy mieszkaniowej, dla których stwierdzone zostanie przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu;
- zaleca się wzmocnienie zieleni przyulicznej z możliwością realizacji nasadzeń alejowych. W przypadku realizacji nowych ulic lub dróg zaleca się nasadzenia o charakterze alejowym drzewami odpowiednimi dla warunków siedliskowych;
- w przypadku lokalizacji uciążliwych funkcji produkcyjnych lub usługowych zaleca się stosowanie zieleni izolacyjnej i ograniczenie uciążliwości do zajmowanych terenów.

## ROZDZIAŁ VI

# USTALENIA W ZAKRESIE OBSZARÓW I ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ



## 6.1. OCHRONA OBSZARÓW I OBIEKTÓW DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

### 6.1.1. Podstawowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

Utrwalenie wartości dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dziedzictwa archeologicznego jest jednym z podstawowych celów polityki przestrzennej określonej w Studium. Historyczne elementy determinują strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta i gminy oraz kształtują jej charakterystyczny i unikatowy wizerunek. Podejmowane działania ochronne dotyczą zespołów zabudowy, pojedynczych obiektów, zakomponowanych form zieleni oraz miejsc upamiętniających wydarzenia historyczne.

Podstawowe zasady ochrony wartości zabytkowych w obszarach dziedzictwa kulturowego którym należy podporządkować kształtowanie zabudowy oraz zagospodarowanie terenów to:

- zachowanie oraz konserwacja zabytkowej substancji;
- ochrona zabytkowych układów zabudowy oraz ich kompozycji przestrzennej;
- podporządkowanie wymogom ochrony konserwatorskiej przekształceń zabytkowej zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- wykluczenie lokalizowania obiektów dysharmonizujących w obszarach zabytkowych i historycznych oraz w ich sąsiedztwie, a także w sąsiedztwie obiektów zabytkowych;
- kształtowanie odpowiedniej ekspozycji obiektów o wysokich walorach kulturowych i architektonicznych;
- ograniczanie lokalizowania nadziemnej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie obiektów lub w obszarach zabytkowych i historycznych.

### 6.1.2. Obszary i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru i ewidencji zabytków objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych

I. Na obszarze gminy Węgorzyno znajdują się następujące obszary i obiekty ujęte w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

- park dworski w Brzeźniaku - nr rej. 1024 z dnia 28.09.1983 r.;
- młyn wodny w Brzeźniaku - nr rej. A-1068 z dnia 4.01.1988 r.;
- cmentarz przykościelny w Brzeźniaku - nr rej. A-1556 z dnia 10.10.1990 r.;
- kościół pw. Wniebowzięcia NMP w Chwarstnie - nr rej. 428 z dnia 10.12.1963 r.;
- kościół pw. Świętego Krzyża w Cieszynie - nr rej. 425 z dnia 10.12.1963 r.;
- park dworski w Cieszynie - nr rej. 817 z dnia 10.08.1978 r.;
- ruiny kościoła w Dłusku z cmentarzem - nr rej. A-1109 z dnia 30.10.1989 r.;
- park dworski w Dłusku - nr rej. A-1022 z dnia 28.09.1983 r.;
- kościół pw. św. Mateusza w Gardnie - nr rej. 430 z dnia 10.12.1963 r.;
- kościół pw. św. Anny w Ginawie - nr rej. 336 z dnia 12.09.1958 r.;
- park dworski w Ginawie - nr rej. 852 z dnia 31.12.1979 r.;
- kościół pw. św. Józefa z kaplicą grobową w Kąkolewicach - nr rej. 269 z dnia 23.01.1958 r.;
- ruiny pałacu w Kąkolewicach - nr rej. 432 z dnia 10.12.1963 r.;
- park dworski w Kąkolewicach - nr rej. 196 z dnia 19.12.1956 r.;
- kościół pw. Matki Boskiej Gromnicznej z grobowcem rodziny Possart oraz cmentarzem w Kraśniku Łobeskim - nr rej. A-235 z dnia 8.11.2005 r.;
- park dworski z fundamentami dworu i aleją dojazdową w Kraśniku Łobeskim - nr rej. 818 z dnia 10.08.1978 r.;
- pałac w Lesięcinie - nr rej. A-9 z dnia 19.06.1999 r.;
- park dworski w Lesięcinie - nr rej. 823 z dnia 2.10.1978 r.;
- kościół pw. Matki Boskiej Różańcowej w Mielnie - nr rej. 434 z dnia 10.12.1963 r.;

- kościół pw. św. Józefa w Mieszewie - nr rej. A-1259 z dnia 18.04.1994 r.;
- pałac w Mieszewie - nr rej. A-146 z dnia 10.12.2003 r.;
- park dworski w Mieszewie - nr rej. 822 z dnia 2.10.1978 r.;
- park dworski w Podlipcach - nr rej. 958 z dnia 12.12.1980 r.;
- kościół pw. św. Marii Magdaleny w Przytoniu - nr rej. 435 z dnia 10.12.1963 r.;
- kościół pw. Podwyższenia Krzyża Świętego z cmentarzem w Rogówku - nr rej. A-841 z dnia 9.03.2011 r.;
- park dworski w Rogówku - nr rej. 824 z dnia 2.10.1978 r.;
- kościół pw. św. Tomasza w Runowie - nr rej. 219 z dnia 5.02.1957 r.;
- park dworski w Runowie - nr rej. 195 z dnia 19.12.1956 r.;
- wodociągowa wieża ciśnieniowa w Runowie - nr rej. A-1132 z dnia 15.11.2012 r.;
- kościół pw. św. Jana Chrzyciela w Sielsku - nr rej. 282 z dnia 18.06.1958 r.;
- park pałacowy w Sielsku - nr rej. 827 z dnia 2.10.1978 r.;
- park dworski w Starym Węgorzynku - nr rej. 851 z dnia 26.01.1979 r.;
- kościół ewangelicki pw. św. Michała Archanioła w Trzebawiu - nr rej. 440 z dnia 12.12.1963 r.;
- park pałacowy w Wiewiecku - nr rej. 957 z dnia 12.12.1980 r.;
- kościół pw. św. Karola Boromeusza z cmentarzem w Winnikach - nr rej. A-1334 z dnia 18.02.1997 r.;
- park dworski w Winnikach - nr rej. 825 z dnia 2.10.1978 r.;
- kościół pw. Świętej Rodziny w Zwierzynku - nr rej. 215 z dnia 5.02.1957 r.;
- park dworski w Zwierzynku - nr rej. 826 z dnia 2.10.1978 r.;
- grabowa aleja dojazdowa (w parku dworskim) w Zwierzynku - nr rej. 192 z dnia 19.12.1956 r.

## II. Obiekty i obszary ujęte w ewidencji zabytków:

Na obszarze gminy znajduje się niemal 400 obszarów i obiektów zabytkowych, których lokalizację należy uwzględnić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Ogólne zasady dotyczące obiektów i obszarów ujętych w rejestrze oraz ewidencji zabytków:

- 1) Obiekty ujęte w ewidencji zabytków należy przewidzieć do trwałej adaptacji, z zachowaniem ich tradycyjnych dla miejsca form i faktur;
- 2) Adaptacja i modernizacja powinna odbywać się na zasadach zapewniających zachowanie istotnych dla miejscowej tradycji form architektonicznych, proporcji i gabarytów, detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych;
- 3) Wszelkie działania dotyczące zmiany gabarytów, zmian w sposobie dyspozycji i artykulacji elewacji – czyli takie, które mogą mieć wpływ na stan zachowania lub zmianę wyglądu obiektów:
  - znajdujących się w rejestrze zabytków – wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - znajdujących się w ewidencji zabytków - wymagają konsultacji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 4) Ewentualna konieczność rozbiórki zabytku włączonego do ewidencji (uzasadniona względami technicznymi, jak zagrożenie dla bezpieczeństwa) wymaga konsultacji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w celu określenia możliwości i zasad wyłączenia z tejże ewidencji zabytków.

### 6.1.3. Zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne

Na terenie gminy znajduje się ponad 250 stanowisk archeologicznych, w tym 10 wpisanych do rejestru zabytków.

Postuluje się, aby tereny na których stwierdzono występowanie stanowisk archeologicznych pozostały otwarte (niezabudowane). Ewentualna zmiana zagospodarowania tych terenów winna być poprzedzona badaniami archeologicznymi, których wyniki zadecydują o dopuszczalnym zakresie

działalności inwestycyjnej. Na prowadzenie badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ochrona stanowisk archeologicznych polega na uwzględnianiu w zagospodarowaniu przestrzennym i przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego następujących zasad:

- wskazanie stanowisk w planie miejscowym;
- prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych po przeprowadzeniu badań, bądź przy udziale archeologa, z możliwością zmiany nadzoru archeologicznego na badania archeologiczne w przypadku odkrycia zachowanych obiektów archeologicznych i architektonicznych na zasadach przepisów odrębnych;
- możliwość odstąpienia od w/w czynności w przypadkach uzgodnionych z organem ds. ochrony zabytków.

Lokalizacja stanowisk archeologicznych została przedstawiona na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*.

#### **6.1.4. Obowiązujące strefy ochrony konserwatorskiej oraz obszary proponowane do objęcia ochroną w formie nowych stref ochrony konserwatorskiej**

Na obszarze miasta i gminy Węgorzyno Studium wyznacza następujące strefy ochrony konserwatorskiej: „A”, „B”, „E”, „K” oraz strefy ochrony archeologicznej „W”. Obowiązujące strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej zostały naniesione na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*. Poniżej opisany jest zasięg stref.

**STREFA „A”** – ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmująca obszary szczególnie wartościowe, do bezwzględного zachowania. Strefa obejmuje granice zagospodarowania niw siedliskowych wsi o określonym i czytelnym układzie ruralistycznym, wypełnione co najmniej w połowie oryginalną i mało przekształconą zabudową historyczną (powstałą przed rokiem 1945). Wszystkie prace prowadzone na tym obszarze należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Strefa „A” obejmuje:

- Brzeźniak - teren działki kościelnej wraz z kościołem;
- Brzeźnica - teren działki kościelnej wraz z kościołem;
- Cieszyno - teren działki kościelnej wraz z kościołem i cmentarzem;
- Chwarstno - teren działki kościelnej wraz z kościołem i dawną szkołą;
- Dłusko - teren działki kościelnej wraz z ruiną kościoła i cmentarzem;
- Gardno - teren działki kościelnej wraz z kościołem;
- Ginawa - teren działki kościelnej wraz z budynkiem kościoła;
- Kąkolewice - teren działki kościelnej wraz z kościołem i kaplicą;
- Kraśnik Łobeski - teren działki kościelnej wraz z kościołem, grobowcem rodzowym i pomnikiem;
- Mielno - rozplanowanie i zabudowę całej wsi łącznie z działką kościelną i kościołem, cmentarzem poewangelickim oraz terenem zespołu podworskiego z dworem i terenem dawnego grodu;
- Mieszewo - rozplanowanie i zabudowę całej wsi łącznie z działką kościelną i kościołem oraz zespół podworski z zabudową i parkiem;
- Przytoń - działkę kościelną wraz z kościołem;
- Runowo - teren działki kościelnej wraz z kościołem;
- Runowo Pomorskie - rozplanowanie i zabudowę z okresu międzywojennego.

**STREFA „B”** – pośredniej ochrony konserwatorskiej, obejmująca granice zagospodarowania niw siedliskowych wsi o określonym i czytelnym układzie ruralistycznym, wypełnione oryginalną lub przekształconą zabudową historyczną z ubytkami lub uzupełnieniami nową zabudową z zachowaniem podstawowych cech lokalizacji tradycyjnej. Obszar strefy podlega rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru w skali nowej zabudowy. Z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy konsultować przebudowę obiektów zabytkowych, lokalizację nowych obiektów i korektę układu przestrzennego.

Strefa „B” obejmuje:

- Cieszyno - teren historycznej zabudowy wsi w części centralnej i enklawę zabudowy po stronie wschodniej;
- Dłusko - teren dawnego zespołu dworskiego wraz z parkiem i drogą dojazdową oraz enklawę zabudowy przy wzgórzu kościelnym;
- Gardno - rozplanowanie i zabudowę wsi po wschodniej i południowo-zachodniej stronie kościoła;
- Lesięcin - teren rozplanowania i zabudowy wsi;
- Podlipce - teren zespołu podworskiego wraz z zabudową i parkiem;
- Połchowo - teren rozplanowania i zabudowy wsi;
- Runowo - teren rozplanowania i zabudowy wsi;
- Runowo Pomorskie - zespół dworca kolejowego i zabudowy przydworcowej oraz zabudowy z okresu międzywojennego;
- Węgorsko - teren zagrody młynarza wraz z budynkiem młyna;
- Winniki - teren i zabudowę wsi oraz zespołu folwarcznego;
- Zwierzynek - rozplanowanie i zabudowę wsi;
- Węgorzyno - rozplanowanie i zabudowę miasta w obrębie ulic Podgórznej, Grunwaldzkiej, Drawskiej, Zielonej, Zamkowej, wraz z terenem dawnego cmentarza - obecnego parku oraz rozplanowania i zabudowy terenu w obrębie ulicy Kościuszki, Przemysłowej i Jagiellońskiej.

**STREFA „E”** – pośredniej ochrony konserwatorskiej – ekspozycji. Obejmuje obszary stanowiące zabezpieczenie właściwego eksponowania zabytkowych zespołów zabudowy oraz dominant, na których ogranicza się możliwość lokalizacji zadrzewień i zabudowy lub określa jej nieprzekraczalne gabaryty.

Strefa „E” obejmuje:

- Brzeźniak - ekspozycję od strony północno-zachodniej;
- Brzeźnica - ekspozycję wzgórza kościelnego i przejazdu kolejowego;
- Chwarstno - ekspozycję wzgórza kościelnego od strony południowo-zachodniej;
- Dłusko - ekspozycję wzgórza kościelnego od strony południowej;
- Ginawa - ekspozycję wzgórza kościelnego od strony północnej;
- Mielno - ekspozycję wsi od strony południowo-wschodniej;
- Przytoń - ekspozycję wsi od strony jeziora.

**STREFA „K”** – pośredniej ochrony konserwatorskiej – krajobrazu. Obejmuje tereny wsi i ich otoczenie, których cechy fizjonomiczne nawiązują do tradycji historycznej z nielicznymi oryginalnymi obiektami historycznego zagospodarowania terenu. Na obszarze strefy ustala się obowiązujące zasady lokalizacji zabudowy, kompozycji i zagospodarowania oraz podstawowe parametry formy zabudowy.

Strefa „K” obejmuje:

- Brzeźniak - teren zespołu podworskiego wraz z parkiem oraz dwoma cmentarzami i trzema alejami;
- Brzeźnica - teren zespołu podworskiego wraz z parkiem;
- Cieszyno - teren zespołu podworskiego wraz z parkiem i cmentarzem rodowym oraz cmentarzem ewangelickim;
- Chwarstno - historyczne rozplanowanie i zabudowę wsi oraz teren cmentarza;
- Dłusko - teren cmentarza poewangelickiego;

- Gardno - teren zespołu podworskiego oraz cmentarza poewangelickiego;
- Ginawa - teren zespołu podworskiego wraz z zabudową i parkiem oraz terenem cmentarza poewangelickiego;
- Kąkolewice - teren zespołu podworskiego wraz z parkiem;
- Kraśnik Łobeski - teren zespołu podworskiego wraz z zabudową i parkiem oraz cmentarzem poewangelickim i dwoma alejami;
- Lesięcin - teren zespołu podworskiego łącznie z zabudową i parkiem oraz cmentarz poewangelicki i aleję dębową (przy drodze do Kąkolewic);
- Mieszewo - dwa cmentarze poewangelickie oraz aleję klonową;
- Połchowo - teren cmentarza poewangelickiego i alei brzozowej;
- Przytoń - teren rozplanowania i zabudowy wsi, zespołu podworskiego z parkiem oraz cmentarza poewangelickiego;
- Rogówko - teren zespołu podworskiego wraz z działką kościelną i kościołem oraz trzema alejami klonowo - dębowymi;
- Runowo - zespół podworski wraz z zabudową i parkiem oraz teren cmentarza poewangelickiego i aleję dębową;
- Runowo Pomorskie - aleję lipową przy dworcu;
- Sarnikierz - teren cmentarza poewangelickiego;
- Sielsko - rozplanowanie i zabudowę wsi wraz z zespołem podworskim oraz cmentarzem poewangelickim;
- Stare Węgorzynko - teren zespołu podworskiego wraz z zabudową;
- Trzebawie - rozplanowanie i zabudowę wsi oraz cmentarz poewangelicki;
- Wiewiecko - teren zespołu podworskiego wraz z parkiem i cmentarzem;
- Winniki - teren parku podworskiego;
- Zwierzynek - teren zespołu podworskiego wraz z zabudową i parkiem oraz teren cmentarza poewangelickiego;
- Węgorzyno - teren cmentarza komunalnego wraz z budynkiem kaplicy cmentarnej oraz dwoma alejami kasztanowców przy ul. Przemysłowej i Kolejowej.

**STREFA „W”** - ochrony archeologicznej. Strefa obejmuje obszary stanowisk archeologicznych na terenie całej gminy. Zasady ochrony zostały opisane w rozdziale 6.1.3.

Zasięg wszystkich stref ochrony konserwatorskiej został wskazany na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*.

### 6.1.5. Ochrona dóbr kultury współczesnej

W studium nie wyznacza się obszarów ochrony dóbr kultury współczesnej. Dobra kultury współczesnej, jako elementy krajobrazu kulturowego gminy podlegają ochronie polegającej przede wszystkim na ustaleniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zasad ochrony budynków, zespołów zabudowy, terenów wartościowych krajobrazowo, itp. Należy dążyć, żeby w razie potrzeby, obszary i obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej obejmować ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

### 6.1.6. Elementy kompozycji przestrzennej

Na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna* zostały wyznaczone elementy kompozycji przestrzennej:

- osie widokowe do zachowania;
- dominanty do wyeksponowania.

Dla wyznaczonych obiektów i obszarów ważnych elementów kompozycji przestrzennej należy ze szczególną dbałością kształtować zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, tak aby przyjęte rozwiązania chroniły, podkreślały i wzmacniały wartości kompozycyjne tych obiektów. Należy prowadzić działania mające na celu harmonizowanie relacji i zależności pomiędzy wyznaczonymi obiektami, a ich otoczeniem. Na wyznaczonych kierunkach osi widokowych do zachowania należy przestrzegać zasady nie przesłaniania widoku wyznaczonego przez daną oś.



## ROZDZIAŁ VII

# KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI, TRANSPORTU I PARKOWANIA

## 7.1. KIERUNKI ROZWOJU TERENÓW DRÓG PUBLICZNYCH

### I. Polityka rozwoju transportu

Podstawowy kierunek polityki przestrzennej w zakresie zapewnienia sprawności układu komunikacyjnego gminy polega na jego modernizacji, wzmocnieniu oraz rozbudowie, zgodnie z parametrami wynikającymi z klasyfikacji funkcjonalno-technicznej określonej na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*. Celem jest poprawa wydajności i przepustowości komunikacji drogowej oraz sprawniejsza obsługa terenów inwestycyjnych – aktywności gospodarczej i usługowych, zlokalizowanych wzdłuż najważniejszych osi układu drogowego (droga krajowa nr 20) oraz dojazd do terenów mieszkaniowych i ich powiązanie z innymi obszarami w gminie, w szczególności z obszarem centrum miasta przy ograniczaniu uciążliwości dla środowiska oraz warunków zamieszkiwania. Głównym celem jest również usprawnienie komunikacji na terenie miasta poprzez budowę obwodnicy miasta w ciągu drogi krajowej nr 20.

Wskazany na rysunku Studium liniowy przebieg dróg istniejących i projektowanych ma charakter ustaleń obowiązujących w zakresie liniowej rezerwy terenów dla dróg o podanych klasach technicznych oraz funkcjach komunikacyjnych w planowanym układzie drogowym gminy, przy założeniu, że dokładny przebieg poszczególnych dróg wraz ze wskazaniem linii rozgraniczających terenów o przeznaczeniu pod funkcję drogi będą określane na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji administracyjnych.

Wskazany na rysunku Studium międzynarodowy wielofunkcyjny teren turystyczno-rekreacyjny obowiązuje w zakresie rezerwy terenu na funkcje związane ze sportem i rekreacją oraz ich obsługą, przy założeniu, że dokładne rozwiązania określane będą na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie rozwoju transportu w gminie wskazuje się następujące postulaty:

- należy dążyć do budowy wyznaczonego systemu transportowego poprzez uzupełnianie brakujących odcinków układu drogowego oraz modernizowanie i przebudowywanie istniejących dróg, w celu dostosowania ich pod względem parametrów technicznych do aktualnych wymogów prawnych i najwyższych standardów użytkowych i technologicznych, w szczególności dróg zapewniających obsługę terenów rozwijających się o funkcjach aktywności gospodarczej i usługowej;
- należy wyprowadzić ruch ciężkich pojazdów z miasta poprzez budowę obwodnicy Węgorzyna oraz zapewnić powiązania z ponadlokalnymi systemami transportowymi i terenami sąsiednimi;
- należy zapewnić odpowiednią jakość sieci powiązań wewnętrznych (umożliwienie dojazdu w celu partycypacji w różnych formach aktywności - praca, nauka, usługi, wypoczynek), a także obsługujących działalności gospodarcze;
- należy poprawiać standardy podróży i bezpieczeństwa ruchu;
- należy zapewnić dojazd służbom pomocy, w szczególności na obszarach zabudowy mieszkaniowej;
- należy poprawiać warunki ruchu pieszego i rowerowego oraz systemu parkowania;
- należy kształtować pożądane zachowania komunikacyjne poprzez ułatwianie korzystania z komunikacji zbiorowej oraz uwzględnianie potrzeb pieszych i rowerzystów;
- należy kształtować system komunikacyjny w sposób, który będzie stymulował rozwój przestrzenny i gospodarczy oraz współtworzył ład przestrzenny;
- należy ograniczać negatywny wpływ transportu na środowisko oraz warunki życia mieszkańców przez redukcję negatywnych oddziaływań;
- należy dążyć do poprawy czytelności układu drogowego, poprzez uwzględnienie jego hierarchizacji, określającej zróżnicowane funkcje poszczególnych dróg w układzie transportowym, ochronę dróg wyższych klas przed nadmierną dostępnością oraz uwolnienie zwartych obszarów zabudowy od ruchu tranzytowego;

- należy dostosować przekrój dróg do ich klasy technicznej i funkcji, jaką pełnią w obsłudze miasta oraz bezpośrednio przyległych do nich terenów, z uwzględnieniem obiektów i budowli inżynierskich, rozwiązań z dziedziny organizacji ruchu, komunikacji pieszej oraz rowerowej, zieleni oraz obiektów uznanych za zabytki kultury materialnej oraz z uwagi na przynależność dróg do obszaru przestrzeni publicznych;
- należy dążyć do wyposażenia wszystkich wsi w chodniki dla pieszych, przy priorytetowym potraktowaniu wsi sołeckich;
- należy dążyć do budowy parkingów w miejscowościach rekreacyjnych oraz w pobliżu innych miejsc najczęściej odwiedzanych przez turystów.

Przy określaniu kierunków rozwoju układu drogowego, w szczególności wzięto pod uwagę: podstawowe zasady jego rozwoju, ustalone w planach miejscowych, dotychczas obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Węgorzyno oraz inwestycje celu publicznego, wynikające ze Strategii Rozwoju Sektora Transportu Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2020, Programu Budowy Dróg Krajowych Na Lata 2014 – 2023 (z perspektywą do 2025 r.), a także zamierzenia inwestycyjne Generalnej Dyrekcji dróg Krajowych i Autostrad.

II. Klasyfikacja funkcjonalna planowanego układu drogowego gminy wraz z kierunkami jego rozbudowy zostały przedstawione na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*. Docelowy kształt planowanej sieci komunikacji drogowej przedstawia również schemat nr 4 - *Kierunki rozwoju systemu komunikacji drogowej, kolejowej, rowerowej i pieszej*. W ramach docelowego układu drogowego wyznaczono drogi publiczne krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne dla których określono następujące klasy techniczne:

- drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP),
- drogi klasy głównej (KDG),
- drogi klasy zbiorczej (KDZ),
- drogi klasy lokalnej (KDL),
- ważniejsze drogi klasy dojazdowej (KDD).

System transportowy w gminie składa się z układu podstawowego i układu obsługującego, najważniejszymi jego elementami są: droga krajowa nr 20, drogi wojewódzkie nr 151 i 146 oraz planowana w ciągu drogi krajowej obwodnica miasta.

**Układ podstawowy** tworzą drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, głównej i zbiorczej, będące drogami o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym o istotnym znaczeniu dla gminy - są to drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe oraz gminne. Głównym zadaniem układu podstawowego jest przenoszenie ruchu transportowego o znaczeniu krajowym, regionalnym, zewnętrznym i częściowo wewnątrzmijskim. Drogi wyznaczone w ramach tego układu mogą służyć obsłudze terenów w zakresie wynikającym z ich klasy technicznej i dopuszczonym przepisami dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne.

W zakresie podstawowego układu drogowego przewiduje się:

- 1) dokończenie budowy obwodnicy miasta w ciągu drogi krajowej nr 20;
- 2) zapewnienie możliwości przestrzennych dla modernizacji i przebudowy w niezbędnym zakresie (np. przebudowa skrzyżowań, budowa chodników i ścieżek rowerowych) istniejącej drogi krajowej nr 20, także na odcinku miejskim, do czasu dokończenia budowy obwodnicy;
- 3) modernizację dróg nie spełniających kryteriów technicznych dla swoich klas.

**Układ obsługujący** tworzą drogi klasy lokalnej oraz dojazdowej o znaczeniu lokalnym - są to drogi powiatowe oraz gminne. Głównym zadaniem układu obsługującego jest zapewnienie bezpośredniego

dojazdu i obsługa zagospodarowania terenów, wyprowadzenie ruchu na drogi układu podstawowego oraz zapewnienie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, nie obsługiwanych przez układ podstawowy.

W zakresie układu obsługującego przewiduje się:

- 1) budowę niezbędnych dróg gminnych usprawniających ruch, poprawiających spójność sieci drogowej i obsługę zagospodarowania w Węgorzynie;
- 2) rozbudowę i przebudowę istniejących dróg gminnych lokalnych i dojazdowych;
- 3) modernizację dróg nie spełniających kryteriów technicznych dla swoich klas.

Przedstawione na mapie drogi gminne nie wyczerpują możliwości ich rozwoju. W szczególności w sporządzanych planach miejscowych mogą być wyznaczane kolejne.

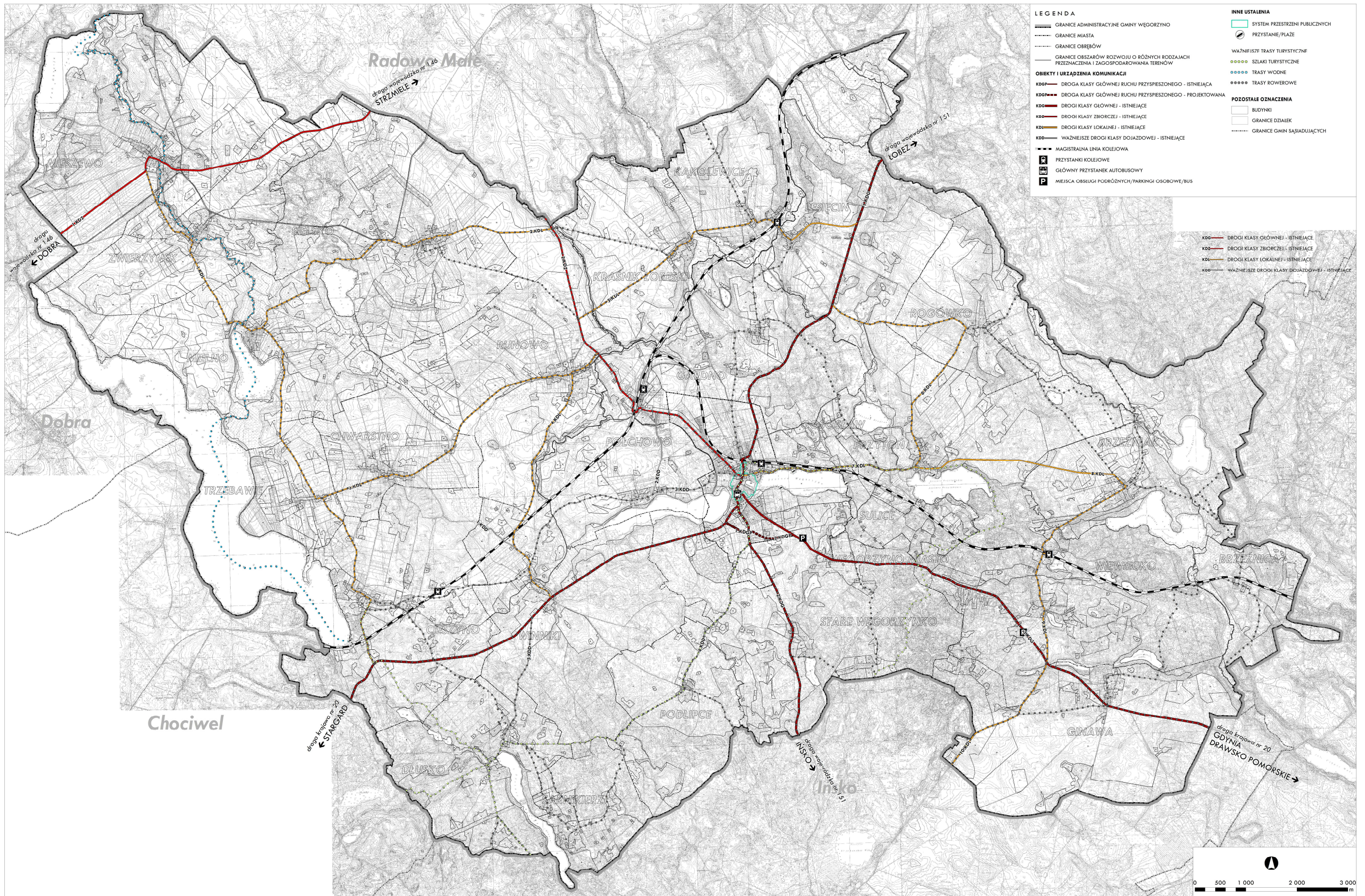
### **III. Obwodnica miasta**

Planowana w ciągu drogi krajowej nr 20 obwodnica Węgorzyna będzie posiadać klasę drogi głównej ruchu przyspieszonego (KDGP). Po oddaniu do użytkowania obwodnicy Węgorzyna, dotychczasowy przebieg DK nr 20 w Węgorzynie straci kategorię drogi krajowej i zaliczony zostanie do kategorii dróg wojewódzkich. Przebieg projektowanego fragmentu obwodnicy wyznaczony został w studium na rysunku pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*.



**STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WĘGORZYNO**

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI, TRANSPORTU I PARKOWANIA



Schemat nr 3. Kierunki rozwoju systemu komunikacji, transportu i parkowania; opracowanie własne.



## 7.2. KIERUNKI ROZWOJU TERENÓW DRÓG WEWNĘTRZNYCH

### I. Określa się główne postulaty w zakresie kształtowania dróg wewnętrznych:

- należy utrzymać istniejące drogi wewnętrzne oraz uwzględnić możliwość realizacji nowych dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku Studium, a wynikających ze specyfiki zagospodarowania poszczególnych nieruchomości w granicach poszczególnych obszarów funkcjonalnych;
- dopuszcza się wyznaczanie nowych dróg wewnętrznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzjach administracyjnych, z zastrzeżeniem konieczności harmonijnego ich powiązania z wyznaczonym w Studium układem drogowym oraz budowania za ich pomocą wewnątrzsiedlowych połączeń integrujących funkcjonalnie i przestrzennie poszczególne fragmenty osiedli;
- należy dążyć do kształtowania otwartych, ogólnodostępnych dróg wewnętrznych, powiązanych z systemem ścieżek rowerowych i pieszych;
- należy uwzględnić konieczność wykonywania dróg pożarowych o wymaganych parametrach techniczno-użytkowych określonych w przepisach odrębnych.

### II. Szczegółowe zasady utrzymania istniejących dróg wewnętrznych, jak również zasady ich przebudowy oraz budowy nowych dróg wewnętrznych, obsługujących istniejącą i projektowaną zabudowę, powinny być uwzględnione i jednoznacznie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem następujących wytycznych:

- szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 5 m, przy czym dopuszcza się odstępstwo dla modernizowanych istniejących ulic wewnętrznych, które znajdują się na obszarach ukształtowanej zabudowy, szczególnie na terenach objętych ochroną konserwatorską, z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,
- należy stosować szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających jak dla dróg publicznych dojazdowych, co umożliwi przyszłe przejęcie drogi na rzecz dróg publicznych, w trybie przepisów odrębnych,
- drogi wewnętrzne projektowane w formie sięgaczy powinny zapewniać swobodne poruszanie się samochodem, bez utrudnionego wjazdu/wyjazdu, poprzez sytuowanie na końcach sięgaczy wygodnych placów manewrowych o wymiarach zgodnych z wymaganiami dla dróg pożarowych,
- na terenach dróg wewnętrznych położonych w granicach terenów mieszkaniowych i usługowych dopuszcza się ustanawianie stref ruchu uspokojonego oraz stref współdzielonych.

## 7.3. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW PARKOWANIA

### I. Należy dążyć do stworzenia systemu parkowania, opartego na czytelnym i przyjaznym dla użytkowników regułach. Określa się główne postulaty w zakresie rozwoju systemów parkowania:

- należy dostosować potrzeby parkingowe do użytkowników (niepełnosprawni, mieszkańcy, turyści, klienci usług, pracownicy);
- należy zapewnić odpowiednią obsługę parkingową w sąsiedztwie stacji i przystanków komunikacji zbiorowej;
- należy uwzględnić wymogi ochrony środowiska, w tym m.in. w zakresie minimalnej odległości od zabudowy, ochrony gruntu i wód podziemnych przed zanieczyszczeniem;
- należy lokalizować drzewa i zieleń towarzyszącą parkingom;



- w obszarach osiedli mieszkaniowych należy dążyć do uzupełniania deficytu miejsc parkingowych poprzez wyznaczanie nowych parkingów w sąsiedztwie zabudowy, np.: wzdłuż dróg, na terenach nieefektywnie wykorzystywanych lub nieużytkowanych, przy czym nie należy zajmować na funkcję parkingową wewnątrz kwartałów, wewnątrz zabudowy stanowiących wspólne przestrzenie zielone, przeznaczone do wypoczynku i rekreacji mieszkańców, a także istniejących terenów zielonych lub potencjalnie mogących stanowić tereny zielone dla obsługi mieszkańców;
- w miejscach lokalizacji strategicznych parkingów dla obsługi podróźnych (MOP), należy dążyć do wyznaczania i rezerwowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów przeznaczonych tylko dla realizacji funkcji parkingowej i zieleni oraz do unikania zmiany przeznaczenia tych terenów na inne funkcje, traktując je jako konieczną rezerwę parkingową;
- należy dążyć do budowy parkingów w miejscowościach rekreacyjnych oraz w pobliżu innych miejsc najczęściej odwiedzanych przez turystów.

**II.** Należy zapewnić możliwość bezpiecznego parkowania rowerów, zwłaszcza w obrębie strefy centrum miasta oraz w innych miejscach, w szczególności w lokalnych ośrodkach usługowych, w miejscach atrakcji turystycznych, kulturalnych i przyrodniczych, wyznaczonych w koordynacji z siecią ścieżek rowerowych.

**III.** Postuluje się stosowanie następujących wskaźników określających liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych towarzyszących poszczególnym przeznaczeniom terenu i sposobom zagospodarowania terenu:

- dla zabudowy wielorodzinnej - minimum 1,5 (1,0) miejsca postojowe / lokal;
- dla zabudowy jednorodzinnej - minimum 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie, dom lub segment;
- dla wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej - minimum 1,3 (1,0) miejsca postojowe / 1 mieszkanie i dodatkowo 1 miejsce postojowe / 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- dla obiektów administracji i biur - minimum 3 (1,5) miejsca postojowe / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- dla banków - minimum 3,5 (1) miejsca postojowe / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- dla handlu i usług - minimum 3 (15) miejsca postojowe / 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- dla kin i teatrów- minimum 2 (1) miejsca postojowe / 10 miejsc;
- dla gastronomii - minimum 3 miejsca postojowe (1) / 10 miejsc konsumpcyjnych;
- dla publicznych obiektów opieki zdrowotnej - minimum 1 miejsce postojowe / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- dla szkół - minimum 3 miejsca postojowe / 10 zatrudnionych;
- dla obiektów sportu i rekreacji - minimum 10 miejsc postojowych dla użytkowników;
- dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich - minimum 2 (1) miejsca postojowe / 1 gabinet;
- dla hoteli - minimum 3,5 (2) miejsca postojowe / 10 łóżek;
- dla produkcji - minimum 3,5 miejsca postojowe / 10 zatrudnionych;
- dla obiektów handlu hurtowego - minimum 1 miejsce postojowe/ 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- dla stacji obsługi pojazdów - minimum 4 miejsca postojowe / stanowisko naprawcze;
- dla kościołów - minimum 1 miejsce postojowe / 10 użytkowników jednocześnie;
- dla cmentarzy - minimum 10 miejsc postojowych / 1 ha;
- dla zabudowy rekreacji indywidualnej - minimum 2 miejsca na każdy domek lub działkę letniskową;
- dla ogrodów działkowych - minimum 2 miejsca na 5 działek dla ogrodów działkowych.

Parkingi należy realizować na terenie własnym inwestycji. Na parkingach dla samochodów osobowych, liczących więcej niż 15 miejsc postojowych, co najmniej 4% miejsc należy przeznaczyć dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne. Wymienione powyżej wskaźniki należy uściślić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem zmian wynikających ze szczegółowej analizy terenu oraz wymogu określenia miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**IV.** Należy przewidywać miejsca dla przechowywania lub postoju rowerów - w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla każdej z w/w funkcji.

**V.** Parkowanie stałe pojazdów ciężarowych powinno się odbywać na terenach baz transportowych i innych, wyznaczonych do tego celu miejscach. Przeładunek i parkowanie czasowe samochodów ciężarowych powinno odbywać się na działkach obiektów generujących ruch takich pojazdów.

#### 7.4. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI PIESZEJ

**I.** Na rysunku Studium wyznaczono ważniejsze trasy rowerowe i turystyczne oraz system przestrzeni publicznych planowanych w granicach gminy. Mają one szczególnie ważne znaczenie dla zachowania ciągłości powiązań pieszych i rowerowych pomiędzy obszarami gminy. Wyznaczona sieć ważniejszych powiązań pieszo-rowerowych może być uzupełniana i modyfikowana na innych etapach prac planistycznych. Należy dążyć do rozwoju gęstej i ciągłej sieci ścieżek pieszych, która zapewni wygodny i szybki dostęp do obiektów użyteczności publicznej, usług publicznych, ośrodków usługowych oraz atrakcji turystycznych, kulturalnych i przyrodniczych. Układ ścieżek pieszych należy połączyć z terenami sportu, rekreacji i wypoczynku oraz z systemem przestrzeni publicznych i terenami zielonymi: parkami, zieleńcami, skwerami i zielenią towarzyszącą zbiornikom i ciekom wodnym oraz zielenią leśną, krajobrazową, otwartą, zlokalizowaną poza obszarami zabudowanymi.

**II.** Komunikacja piesza na terenie gminy powinna być prowadzona w granicach istniejących i projektowanych:

- terenów drogowych, w ramach zintegrowanych rozwiązań funkcjonalnych i przestrzennych, realizowanych w liniach rozgraniczających pasa drogowego dróg publicznych i dróg wewnętrznych, w formie chodników lub powierzchni pieszych, w których ruch pieszy jest podporządkowany ruchowi kołowemu;
- samodzielnych terenów komunikacji pieszej, placów, skwerów itp., przystosowanych dla ruchu pieszego i o przeznaczeniu dla ruchu pieszego, wyznaczanych w liniach rozgraniczających w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- terenów komunikacji pieszej, położonych w granicach terenów o innym dominującym przeznaczeniu, w formie placów, skwerów, ulic pieszych, alei, deptaków, pasaży, przejść, i ścieżek, szlaków turystycznych, przystosowanych dla ruchu pieszego i rezerwowanych dla funkcji ruchu pieszego w obrębie linii rozgraniczających terenów o innym dominującym przeznaczeniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

**III.** Tereny komunikacji pieszej znajdujące się na terenach drogowych podlegają uwarunkowaniom i ustaleniom właściwym dla terenów dróg publicznych. Pozostałe powiązania piesze, takie jak: istniejące i planowane place, skwery, piesze pasaże, aleje i deptaki, ścieżki, trasy spacerowe, stanowią samodzielną strukturę komunikacji pieszej i należy je kształtować jako niezależne elementy komunikacji pieszej.

**IV.** Należy dążyć do zachowania terenów szlaków turystycznych, utrwalonych kulturowo tras pieszych oraz turystyczno-krajoznawczych, w tym znakowanych szlaków PTTK.

**V.** Dopuszcza się bez ograniczeń realizację obiektów budowlanych związanych z realizacją docelowego układu terenów komunikacji pieszej, w tym między innymi budowli, takich jak: przejścia

podziemne i nadziemne, kładki, przepusty, przy czym rozwiązania te powinny zostać uwzględnione w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

**VI.** Należy dążyć do budowania ciągłości układu ścieżek pieszych biegnących poprzecznie przez układ drogowy i kolejowy. Należy dążyć do minimalizowania konfliktów przestrzennych wynikających z braku powiązań poprzecznych przez układ drogowy i kolejowy poprzez wyznaczanie i realizowanie takich powiązań.

## 7.5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ROWEROWEJ

**I.** Ustala się następujące zasady, które powinny być uwzględniane przy projektowaniu i realizacji tras rowerowych:

- rozwój sieci komunikacji rowerowej powinien odbywać się w oparciu o przygotowany dla gminy szczegółowy program rozwoju, opracowany na podstawie wcześniej przeprowadzonego monitoringu trendów zachowań komunikacyjnych rowerzystów z uwzględnieniem istniejącej infrastruktury, mający na celu zapewnienie wysokich standardów infrastruktury rowerowej w zakresie bezpieczeństwa ruchu, pokrycia siecią rowerową gminy, zasad projektowania i wykonawstwa, a ujęte w nim wymogi powinny obowiązywać nowe inwestycje, remonty i modernizacje istniejącej i planowanej infrastruktury rowerowej na terenie gminy;
- należy zachować pełną spójność źródeł i celów podróży objętych systemem tras rowerowych;
- należy dążyć do poprawy bezpieczeństwa ruchu rowerzystów poprzez minimalizację punktów kolizji z ruchem drogowym i kolejowym, minimalizację pochyleń niwelety i różnicy poziomów oraz ujednolicenie prędkości;
- należy prowadzić trasy rowerowe wzdłuż głównych dróg układu komunikacyjnego, w koordynacji z planami rozwoju sieci ścieżek rowerowych gminy i regionu, kształtowanych w sposób zapewniający obsługę powiązań relacji: dom-praca/nauka/rekreacja.

**II.** Należy dążyć do budowania ciągłości układu ścieżek rowerowych biegnących poprzecznie przez układ drogowy i kolejowy. Należy dążyć do minimalizowania konfliktów przestrzennych wynikających z braku powiązań poprzecznych przez układ drogowy i kolejowy poprzez wyznaczanie i realizowanie takich powiązań.

## 7.6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ

**I.** Istniejące linie kolejowe przebiegające przez obszar gminy zostały przedstawione na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*. Należy utrzymać oraz modernizować istniejącą sieć kolejową na terenie gminy zgodnie z przebiegami występujących w gminie:

- linii kolejowej nr 202 relacji Szczecin – Gdynia,
- linii kolejowej nr 210 relacji Runowo Pomorskie – Chojnice.

**II.** System transportu kolejowego realizowany jest w granicach:

- terenów kolejowych zamkniętych - Zgodnie z Decyzją Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. Min. Inf. i Roz. poz. 25, z późn. zm.),
- terenów kolejowych nie będących terenami zamkniętymi.

**III.** W Studium określa się następujące postulaty w zakresie rozwoju transportu kolejowego:

- należy dążyć do czytelnych powiązań stacji i przystanków kolejowych ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną miasta oraz gminy poprzez urządzenie wygodnych ciągów pieszych i rowerowych doprowadzających do miejsc centralnych, przestrzeni publicznych lub lokalnych ośrodków usługowych;
- należy zmodernizować w niezbędnym zakresie istniejące linie kolejowe oraz stacje i przystanki osobowe.

**IV.** Dla terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowych występują ograniczenia dotyczące sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikające z zapisów Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. 2017 poz. 2117) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 roku w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. 2014 poz. 1227).

## **7.7. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW TRANSPORTU ZBIOROWEGO**

Celem rozwoju komunikacji zbiorowej jest poprawa standardu obsługi, w tym zapewnienie możliwości korzystania z niej wszystkim mieszkańcom miasta i gminy. W kierunkach rozwoju komunikacji zbiorowej gminy należy:

- zapewnić możliwości przestrzenne dla dworca autobusowego w Węgorzynie;
- dążyć aby trasy autobusów oraz przystanki były zlokalizowane w promieniu 300 – 1000 m od obszarów mieszkaniowych;
- dążyć do uzyskania spójności systemów transportu zbiorowego lokalnego i regionalnego, przy uwzględnieniu przystanków przesiadkowych w bezpośrednim sąsiedztwie przystanków i dworców kolejowych;
- dostosować obiekty i środki transportu zbiorowego dla osób niepełnosprawnych.

## ROZDZIAŁ VIII

# KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

## 8.1. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### I. Ogólne zasady i postulaty w zakresie rozwoju sieci infrastruktury technicznej:

- planuje się rozwój sieci infrastruktury technicznej: sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych, teletechnicznych i innych, które zagwarantują docelowo pełne pokrycie zapotrzebowania na wszystkie media niezbędne dla realizacji strategicznych celów w gminie oraz obsługi terenów mieszkaniowych i inwestycyjnych;
- należy zagwarantować bezpieczeństwo funkcjonowania systemów tranzytowych oraz zasilających i obsługujących wszystkie tereny zabudowy (istniejące i przeznaczone pod zabudowę), a w pierwszej kolejności tereny zabudowy zwartej.

### II. Przyjmuje się następujące wytyczne ogólne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczące polityki rozwoju infrastruktury technicznej na terenie miasta i gminy Węgorzyno:

- dla wszystkich rodzajów sieci infrastruktury technicznej należy zachować stosowne do rodzaju sieci i jej specyfiki, korytarze technologiczne oraz strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych;
- należy dążyć do lokalizowania sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg, na terenach publicznych oraz na terenach rolnych i leśnych, dopuszcza się prowadzenie sieci na terenach prywatnych na zasadzie porozumienia pomiędzy dysponentem sieci a właścicielem nieruchomości;
- sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym i regionalnym związane z tranzytowym przesyłem energii elektrycznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone w planach miejscowych na te cele;
- nie ogranicza się możliwości likwidacji, modernizacji lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną obszarów i terenów funkcjonalnych zgodnie z pozostałymi kierunkami rozwoju infrastruktury technicznej;
- przebiegi sieci infrastruktury technicznej w miarę możliwości powinny być niekolizyjne z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem;
- wyznaczając nowe tereny pod inwestycje należy wyprzedzająco realizować na nich urządzenia infrastruktury technicznej;
- gmina powinna posiadać aktualne opracowania specjalistyczne, w oparciu o które realizowany będzie przebieg sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod inwestycje.

#### 8.1.1. Zaopatrzenie w wodę

### I. System zaopatrzenia w wodę miasta i gminy oparty jest na 17 ujęciach wody wskazanych na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*:

- Brzeźniak,
- Cieszyno,
- Chwarstno,
- Dłusko,
- Gardno,
- Gościsław,
- Kąkolewice,
- Kowale,
- Mieszewo,
- Podlipce,



- Przytoń,
- Rogówko,
- Sielsko,
- Węgorzyno,
- Wiewiecko,
- Winniki,
- Włodawa.

**II. W zakresie zaopatrzenia w wodę przyjmuje się następujące zasady oraz postulaty:**

- obowiązuje ochrona istniejących ujęć wody pitnej wraz z wewnętrznymi i zewnętrznymi strefami pośredniej ich ochrony;
- tereny przeznaczone pod studnie wody powinny być zarezerwowane tylko do tego celu i uporządkowane;
- nie zaleca się budowy obiektów kubaturowych z wyjątkiem służących pozyskiwaniu i uzdatnianiu wody;
- jakość wody, którą uzyskuje odbiorca z istniejących stacji uzdatniania wody musi spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach, w związku z tym proces uzdatniania powinien podlegać ciągłej modernizacji, a jakość wody pobieranej na ujęciu nie powinna co najmniej ulegać pogorszeniu;
- należy dążyć do zapewnienia rezerwowych systemów zaopatrzenia w wodę pitną na wypadek awarii oraz sytuacji nadzwyczajnych, przy uwzględnieniu zapotrzebowania na wodę do gaszenia pożarów oraz do instalacji i urządzeń przeciwpożarowych;
- rozbudowę sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz wewnętrznych.

### **8.1.2. Gospodarka ściekowa**

**I. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków**

Rozwój systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków, ze szczególnym uwzględnieniem sieci kanalizacji sanitarnej, pozwalającej na odprowadzenie ścieków do komunalnej oczyszczalni ścieków w Węgorzynie, jest zadaniem priorytetowym w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej na terenie gminy. Zakłada się, że zasięg obsługi istniejącej oczyszczalni ścieków obejmie cały obszar aglomeracji Węgorzyno.

W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków planuje się następujące kierunki polityki gminy:

- kontynuacja realizacji rozbudowy i modernizacji sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej w gminie;
- kanalizowanie obszarów, na których planuje się rozwój zabudowy;
- prowadzenie gospodarki ściekowej zapewniającej ochronę wód powierzchniowych, przestrzegającej zakazu wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i do ziemi;
- zakaz rolniczego wykorzystania ścieków;
- nowe odcinki kanalizacji sanitarnej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających drogi;
- na terenach o zabudowie ekstensywnej należy, o ile pozwolą na to warunki gruntowo-wodne rozwijać lokalne sposoby oczyszczania ścieków poprzez budowę indywidualnych lub zbiorczych oczyszczalni przydomowych z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do gruntu;
- ścieki przemysłowe z działalności usługowej przed odprowadzaniem do sieci winny zostać podczyszczone do parametrów określonych w przepisach odrębnych.

**II. Wody deszczowe i roztopowe**

Planuje się następujące kierunki polityki gminy:

- należy sukcesywnie wyposażać w sieć odprowadzania wód deszczowych i roztopowych tereny położone poza zasięgiem kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowane na terenie miasta, a także na obszarach dogęszczającej się zabudowy podmiejskiej;
- zakazuje się odprowadzania wód opadowych na tereny kolejowe i korzystanie z kolejowych urządzeń odwadniających, a także wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych na tereny kolejowe;
- wody opadowe z terenów aktywności gospodarczej przed odprowadzeniem do sieci winny zostać podczyszczone do parametrów określonych w przepisach odrębnych.

### 8.1.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną, ciepło i gaz

#### I. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Zasilanie gminy Węgorzyno w energię elektryczną odbywa się w oparciu o istniejące linie WN 110 kV relacji Chociwel-Węgorzyno-Złocieniec oraz Łobez-Chociwel. Linie te odpowiadają bezpośrednio za zasilanie miasta i terenów wiejskich w energię elektryczną z krajowego systemu elektroenergetycznego poprzez GPZ zlokalizowany w Węgorzynie. Na terenie gminy planowana jest również budowa linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia (110 kV) relacji Gryfice – Resko – Łobez – Węgorzyno. Powyższe zadanie ustalone zostało w obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego. Operatorem planowanej linii jest ENEA Poznań. Rozwinięta sieć elektroenergetyczna na terenie gminy, ze względu na nadwyżkę mocy ma możliwość dostarczania energii na nowe tereny rozwojowe. Przebieg istniejących linii wysokiego napięcia pokazano na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*.

W zakresie rozwoju sieci i obiektów elektroenergetycznych, przyjmuje się następujące zasady oraz postulaty:

- rozwój systemów elektroenergetycznych miasta i obszarów wiejskich powinien zagwarantować dostarczenie odbiorcom komunalnym, instytucjonalnym, przemysłowym i rolnikom energii elektrycznej o odpowiednich parametrach ilościowych i jakościowych;
- zakłada się w obrębie miasta jednolity poziom napięcia średniego do poziomu 15 kV;
- w nowoprojektowanych i remontowanych układach energetycznych należy liczyć się z koniecznością wprowadzenia na szeroką skalę nowych materiałów i technologii pozwalających na: rozgęszczenie sieci, zmniejszenie uciążliwości w gospodarce terenami w pobliżu urządzeń i linii energetycznych, ograniczenie stref ochronnych i terenów przeznaczonych pod urządzenia energetyczne, poprawę bezpieczeństwa;
- zakłada się, że w miarę możliwości finansowych gestora sieci wszystkie nowo budowane oraz modernizowane linie energetyczne niskiego napięcia wykonywane będą jako linie kablowe podziemne;
- należy dążyć do rozwijania alternatywnych źródeł pozyskiwania energii, w szczególności małych elektrowni wodnych;
- dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań proekologicznych (wysokowydajne kolektory słoneczne), również z zastosowaniem do oświetlania ulic;
- należy uwzględniać korzyści technologiczne istniejących sieci elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia;
- należy dążyć do modernizacji i rozbudowy systemu oświetlenia ulicznego oraz wprowadzenia inteligentnych systemów zarządzania oświetleniem: ulic, przestrzeni publicznych, obiektów użyteczności publicznej, małej architektury, elewacji budynków oraz terenów zieleni i innych obszarów na których występuje takie oświetlenie.

#### II. Zaopatrzenie w ciepło

Priorytetowym kierunkiem rozwoju systemu zaopatrzenia w ciepło jest zastępowanie indywidualnych niskosprawnych kotłowni węglowych i pieców, wykorzystujących paliwa stałe, będących źródłem niskiej emisji zanieczyszczeń, na wysokosprawne systemy grzewcze oparte na tzw. czystych nośnikach energii lub na niskoemisyjnych kotłach na paliwa stałe. Rozwój ciepłownictwa na terenie gminy jest ściśle związany z planowaną budową sieci gazowej. W celu zaopatrzenia gminy w energię ciepłą powstał projekt budowy systemu gazyfikacji gminy. W miejscowościach i gospodarstwach indywidualnych, gdzie doprowadzenie sieci będzie nieopłacalne pod względem ekonomicznym, stosowany będzie gaz płynny lub olej opałowy.

W zakresie rozwoju sieci i obiektów ciepłowniczych, przyjmuje się następujące zasady oraz postulaty:

- zakłada się sukcesywną rozbudowę sieci gazowej, która w miarę możliwości obsługiwać będzie cały teren gminy w zakresie ciepłownictwa;
- zakłada się, że budownictwo jednorodzinne, zakłady usługowe oraz przemysłowe położone poza zasięgiem sieci, ogrzewane będą z kotłowni indywidualnych gazem płynnym lub olejem opałowym;
- należy dążyć aby działania w zakresie wytwarzania i dystrybucji energii cieplnej na terenie miasta zmierzały do zmniejszenia kosztów jej wytwarzania oraz zmniejszenia strat na przesyłce;
- należy dążyć do ograniczania ilości zużywanej energii cieplnej między innymi poprzez termomodernizację budynków;
- należy dążyć aby źródła ciepła na terenie miasta i gminy Węgorzyna były systematycznie modernizowane.

### III. Zaopatrzenie w gaz

Priorytetowym działaniem w zakresie zaopatrzenia w gaz jest gazyfikacja całej gminy Węgorzyna. Projektowany system gazyfikacji zakłada, że odbiorcy gazu zasilani będą z sieci średniego ciśnienia poprzez zastosowanie indywidualnych reduktorów domowych. W miejscowościach i gospodarstwach indywidualnych, gdzie doprowadzenie sieci będzie nieopłacalne pod względem ekonomicznym, dopuszcza się stosowanie kotłowni indywidualnych na gaz płynny lub olej opałowy. Na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna* wskazano przebieg projektowanej sieci gazociągowej.

W zakresie rozwoju sieci i obiektów gazowniczych, przyjmuje się następujące zasady oraz postulaty:

- zakłada się sukcesywną rozbudowę sieci gazowej na terenie miasta i gminy;
- zakłada się, że wszystkie tereny mieszkaniowe o zwartej zabudowie oraz tereny aktywności gospodarczej i usług w mieście i na terenach wiejskich będą miały docelowo dostęp do rozbiorczej sieci gazowej średniego ciśnienia;
- dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań proekologicznych.

#### 8.1.4. Telekomunikacja

W miarę zachodzących potrzeb, ustala się konieczność modernizacji i rozbudowy infrastruktury telekomunikacyjnej gminy, zapewniając techniczną i przestrzenną dostępność do systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, funkcjonujących na rynku usług komunikacji elektronicznej.

W zakresie telekomunikacji przyjmuje się następujące zasady:

- dopuszcza się lokalizację sieci telekomunikacyjnych zarówno w tradycyjnych, jak i w nowych technologiach, w tym budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury światłowodowej;
- w obszarach oraz w sąsiedztwie form ochrony przyrody, występujących na obszarze gminy, wprowadza się ograniczenia dotyczące wysokości masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych; dopuszcza się w w/w obszarach oraz w ich sąsiedztwie, lokalizowanie wolnostojących oraz usytuowanych na

budynkach i budowlach obiektów nadawczo-odbiorczych telekomunikacji - wyłącznie przy zachowaniu następujących ustaleń:

- wysokość wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz konstrukcją wsporczą nie może być większa niż 10 m, mierzona od najniższego punktu obiektu przy poziomie terenu do jego najwyższego punktu, z wyłączeniem obiektów w stosunku do których przed wejściem w życie ustaleń niniejszego studium rozpoczęto lub zakończono procedurę wydania pozwolenia na budowę,
- wysokość masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi zamontowanych na budynkach lub budowlach nie może być większa niż 6 m, mierzona od najniższego punktu obiektu do jego najwyższego punktu, z wyłączeniem obiektów w stosunku do których przed wejściem w życie ustaleń niniejszego studium rozpoczęto lub zakończono procedurę wydania pozwolenia na budowę.

## 8.2. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW GOSPODARKI ODPADAMI

Na terenie gminy Węgorzyno nie funkcjonuje obecnie żadne składowisko odpadów. Odpady z terenu gminy transportowane są bezpośrednio do Regionalnego Zakładu Gospodarowania Odpadami w Słajsinie (gmina Nowogard). RZGO w Słajsinie zaspokaja obecnie główne potrzeby związane z gospodarowaniem odpadami komunalnymi.

W zakresie gospodarowania odpadami, przyjmuje się następujące zasady i postulaty:

- należy prowadzić pełną segregację odpadów na terenie gminy;
- odpady inne niż komunalne, w tym niebezpieczne należy zagospodarowywać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- należy dążyć do wyposażenia w pojemniki na odpady (kosze) wszystkich miejsc intensywnego ruchu pieszego, tras turystycznych i innych miejsc wzmożonego ruchu pieszego, rowerowego i turystycznego;
- należy dążyć do ograniczania ilości powstających odpadów poprzez podnoszenie świadomości społecznej w zakresie stosowania opakowań wielokrotnego użytku;
- należy prowadzić edukację ekologiczną w zakresie gospodarki odpadami w gminie w zakresie konieczności selektywnej zbiórki;
- należy sukcesywnie zastępować paliwa stałe paliwami ekologicznymi lub innymi nośnikami energii, oraz stosować proekologiczne źródła ciepła w celu zmniejszenia ilości odpadów w formie popiołów.

ROZDZIAŁ IX  
**ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU  
PUBLICZNEGO**

## 9.1. CHARAKTERYSTYKA OBSZARÓW WYZNACZONYCH DO REALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

I. Na rysunku Studium oraz w odpowiednich załącznikach wskazano tereny, w granicach których określa się utrzymanie istniejącego zainwestowania lub realizację nowych inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

II. W Studium, zgodnie z docelowym modelem rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej, określono istniejące i wskazano nowe tereny, w których zlokalizowane są lub należy lokalizować strategiczne obiekty i obszary związane z inwestycjami celu publicznego nie będące w rozumieniu studium samodzielny terenem.

III. Pozostałe inwestycje zaliczane do inwestycji celu publicznego określono w Studium w formie dominujących i dopuszczonych przeznaczeń terenów.

## 9.2. ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

I. Wyróżnia się obszary, na których rozmieszczone są i będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym należą:

- w zakresie infrastruktury komunikacyjnej i transportowej:
  - przebudowa i rozbudowa drogi powiatowej nr 4346 Węgorzyno - brzeźniak wraz z budową kanalizacji deszczowej (obręb 1 i 4 m. Węgorzyno, Gościśław, Przytoń), z 2017
  - budowa drogi dojazdowej (obręb 2 m. Węgorzyno), z 2016
  - rozbudowa skrzyżowania drogi wojewódzkiej nr 151 z ul. Runowską (obręb 1 m. Węgorzyno), z 2016
  - budowa chodnika w ciągu drogi powiatowej nr 4336Z Mieszewo - Sątysz (Cieszyno), z 2014
  - przebudowa drogi wraz z budową odcinka kanalizacji deszczowej (Kąkolewice); z 2014
- w zakresie infrastruktury technicznej:
  - budowa stacji bazowej telefonii komórkowej (Kąkolewice, Brzeźniak), z 2018, 2013, 2012
  - budowa sieci wodociągowej (obręb 2 i 3 m. Węgorzyno), z 2017 i 2014
  - rozbudowa sieci elektroenergetycznej (obręb 1, 2, 3 i 4 m. Węgorzyno, Sielsko, Kąkolewice, Runowo, Mieszewo, Zwierzynek, Cieszyno, Trzebawie, Brzeźniak, Sulice, Przytoń), z 2017, 2014, 2013, 2012
  - budowa sieci gazowej średniego ciśnienia (obręb 1 i 3 m. Węgorzyno), z 2017 i 2015
  - uzbrojenie w energię elektryczną stacji paliw (obręb 3 m. Węgorzyno), z 2016
  - budowa i przebudowa sieci kanalizacji ściekowej oraz sieci wodociągowej w Aglomeracji Węgorzyno (Połchowo, obręb 1 m. Węgorzyno), z 2015
  - rozbudowa sieci oświetlenia ulicznego (Przytoń), z 2015
  - budowa zbiorników magazynowych wody pitnej (obręb 4 m. Węgorzyno), z 2015
  - budowa obiektu radiokomunikacyjnego dla modernizacji linii kolejowej (Cieszyno), z 2015
  - budowa sieci kanalizacji deszczowej (obręb 3 i 4 m. Węgorzyno), z 2014
  - przebudowa napowietrznej sieci elektroenergetycznej (Runowo); z 2014
- w zakresie ochrony przyrody i zasobów środowiska:



- budowa niebieskiego korytarza ekologicznego wzdłuż rzeki Regi i jej dopływów - budowa przepławek dla ryb (Brzeźniak, Lesięcin, Mieszewo, Zwierzynek), z 2017, 2016, 2013
  - zagospodarowanie północnej części jeziora Węgorzyno (obręby 1 i 4 m. Węgorzyno); z 2017
  - w zakresie dóbr kultury, ochrony krajobrazu kulturowego oraz infrastruktury społecznej:
    - budowa kościoła filialnego w Węgorzynku (Stare Węgorzynko), z 2015
    - budowa przedszkola z pomieszczeniami opieki nad dziećmi do lat 3 (obręb 1 m. Węgorzyno), z 2016
    - przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania pomieszczeń budynku Urzędu Miejskiego (obręb 3 m. Węgorzyno), z 2014
    - budowa budynku remizy strażackiej (obręb 1 m. Węgorzyno), z 2013
    - budowa świetlicy wiejskiej wraz z pomieszczeniami remizy (Runowo). z 2013
- II. Do zadań celu publicznego o znaczeniu lokalnym należą będą ponadto wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi wewnętrzne, zieleń parkowa, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, które można realizować na każdym terenie w sposób nie kolidujący z funkcją tych terenów i przepisami odrębnymi.

### 9.3. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Wyróżnia się obszary, na których realizowane są i będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym należą:

- likwidacja wąskiego gardła na drodze krajowej (DK nr 20) poprzez budowę obwodnicy Węgorzyna;
- budowa sieci tras rowerowych Pomorza Zachodniego: Trasa Pojezierna;
- rewitalizacja linii kolejowej nr 210 na odcinku Szczecinek-Runowo Pomorskie;
- modernizacja oczyszczalni ścieków (do 2015 r.);
- budowa linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia (110 kV) relacji Gryfice – Resko – Łobez – Węgorzyno
- modernizacja linii kolejowej 202 Gdynia Główna - Słupsk - Koszalin - Stargard z dobudową drugiego toru na odcinku Wejherowo - Runowo Pomorskie (do 2030 r.);
- przebudowa drogi wojewódzkiej nr 151 na odcinku Węgorzyno - Ińsko (inwestycja wykonana);
- rekultywacja nieczynnych składowisk odpadów komunalnych w rejonie CZG-RXXI (do 2018 r.);
- remont mostu na drodze 0914 Z Resko – Węgorzyno 25+773 (2007 r.);
- przebudowa drogi powiatowej nr 0914 Z Węgorzyno – Resko na odcinku od 10+000-22+795 (2005-2006 r.);
- remont drogi Runowo – Winniki, odnowa nawierzchni (2009 r.);
- poprawa nawierzchni drogi Resko - Węgorzyno (2004-2015);
- poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego - wykonanie chodników w miejscowościach wzdłuż drogi Resko - Węgorzyno.

## ROZDZIAŁ X

# OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH ORAZ OBSZARY FUNKCJONALNE

## 10.1. SYSTEM PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

- I. W Studium wyznacza się system przestrzeni publicznych obejmujący centrum miasta Węgorzyna. W obszarze wyznaczonego na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna* - systemu przestrzeni publicznych, elementami tworzącymi ten system są: przestrzenie komunikacyjne ulic, ścieżek rowerowych i pieszych, place, parki, skwery, zieleńce, tereny rekreacyjne i sportowe oraz publiczne przestrzenie zielone.
- II. Ze względu na strukturę własnościową obszary przestrzeni publicznych należy podzielić na następujące rodzaje:
- publiczne przestrzenie komunikacyjne, w tym drogi publiczne, parkingi, tereny piesze i trasy rowerowe, szlaki i ścieżki turystyczne położone na gruntach gminy lub skarbu państwa,
  - przestrzenie komunikacyjne upublicznione, w tym drogi wewnętrzne, tereny piesze i trasy rowerowe, szlaki i ścieżki turystyczne, położone na gruntach pozostałych,
  - publiczne przestrzenie niekomunikacyjne: obszary i miejsca turystyczne, kulturalne, place, skwery, publiczne przestrzenie zielone – parki, zieleńce, tereny rekreacji i wypoczynku, zieleni publiczna, a także inne tereny upublicznione, położone na gruntach miasta, skarbu państwa i gruntach pozostałych.
  - publiczne przestrzenie wspomagające, położone na gruntach: miasta, skarbu państwa i pozostałych.
- III. Obszary zieleni mogą przyjmować funkcje obszarów przestrzeni publicznej w zależności od ich szczegółowego przeznaczenia, form własności i stopnia udostępnienia i otwarcia dla ogółu użytkowników przestrzeni miejskiej.
- IV. Należy dążyć do kształtowania atrakcyjnych, wysokiej jakości oraz przyjaznych społecznie przestrzeni publicznych, które będą wiązały w całość strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta. Dokładne granice przestrzeni publicznych oraz szczegółowe zasady ich kształtowania i zagospodarowania należy wyznaczać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w projektach budowlanych oraz w decyzjach administracyjnych, w szczególności w obszarach wskazanych przestrzeni publicznych na rysunku Studium, a także w obszarach lokalnych centrów usługowych, w sąsiedztwie terenów usług publicznych (obiekty kultury, szkolnictwa i edukacji, służby zdrowia), w obszarach i miejscach atrakcyjnych turystycznie, na terenach zieleni oraz na terenach osiedli mieszkaniowych, jako ich niezbędne wyposażenie. Wskazane na rysunku Studium przestrzenie publiczne mają charakter orientacyjny - dopuszcza się ich modyfikowanie i uzupełnianie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- Konieczne jest budowanie ciągłego układu przestrzeni publicznych, które zapewnią dobry dostęp do przestrzeni publicznych w różnych częściach gminy. Nasycenie gminy w przestrzenie publiczne będzie sprzyjać budowaniu integracji i więzi społecznych oraz budowaniu identyfikacji przestrzennej, w obszarach w których się one znajdują. Będą również budować hierarchię przestrzeni poprzez podkreślanie miejsc atrakcyjnych i ważnych, o dużym zainteresowaniu społecznym i dużej intensywności aktywności społecznej. Należy wspierać działania zmierzające w kierunku kształtowania przestrzeni publicznych, w szczególności w zespołach zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz w centrum miasta, a także w rejonie lokalnych centrów usługowych, obszarów i miejsc stanowiących atrakcje turystyczne i kulturalne oraz jako nierozdzielny element terenów sportowych, rekreacyjnych, wypoczynkowych i zielonych.

## 10.2. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU PONADREGIONALNYM I REGIONALNYM

W Studium wskazuje się obszary funkcjonalne tożsame z granicami administracyjnymi gminy Węgorzyno, określone na podstawie *Projektu Zmiany Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego* (kwiecień 2018 r.):

### - o znaczeniu ponadregionalnym:

- **Obszar Funkcjonalny Specjalnej Strefy Włączenia (OF SW)** jako obszary wiejskie wymagające wsparcia procesów rozwojowych, kumulacji negatywnych zjawisk o charakterze społeczno-gospodarczym, konfliktów przestrzennych związanych ze sposobem wykorzystania ich potencjału przyrodniczego i kulturowego.

Obszar swoim zasięgiem obejmuje większość terytorium województwa zachodniopomorskiego i niemal dokładnie pokrywa się z terenem ograniczonej dostępności do miast ponad stutysięcznych (Szczecin, Koszalin, Gorzów Wlkp.).

**Cel:** *niwelowanie deficytów występujących na obszarze, poprawa spójności i integralności (poprawa dostępności i budowa powiązań funkcjonalnych obszarów wiejskich z miejskimi ośrodkami wzrostu, przełamywanie barier rozwojowych, przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu, podnoszenie potencjału rozwojowego obszarów wiejskich).*

### - o znaczeniu regionalnym:

- **Obszar Funkcjonalny subregionalnego zespołu miast Strefy Centralnej wraz ze strefą dalszego oddziaływania**

Centralna Strefa Funkcjonalna wyznaczona została w oparciu o model potencjału ludnościowego i gospodarczego oraz 30-minutową izochronę dostępności do głównych ośrodków tworzących rdzeń strefy: Czaplinka, Drawska Pomorskiego, Łobza, Połczyzna-Zdroju, Świdwina i Złocięca. Gmina Węgorzyno należy do strefy dalszego oddziaływania obszaru funkcjonalnego. Strefa dalsza obejmuje gminy, które posiadają słabsze powiązania z miastami rdzeniowymi, ale stanowią obszar wymagający podejmowania wspólnych wyzwań strategicznych, wspólnej organizacji kształcenia oraz innych usług publicznych.

Obszar posiada duży potencjał krajobrazowy, turystyczny i uzdrowiskowy.

**Cel:** *planowanie zintegrowane w całym obszarze funkcjonalnym, budowa oferty inwestycyjnej obszaru w oparciu o integrację komplementarnych zasobów i potencjałów.*

Wymienione obszary wymagają integracji działań na poziomie wszystkich gmin objętych ich zasięgiem, przede wszystkim określenia jednolitych założeń realizacyjnych i wykonawczych, wspólnych decyzji dotyczących rozwiązań technicznych i zasad finansowania.

## 10.3. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM

W Studium wyznacza się następujące obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym:

- **Obszar funkcjonalny Centrum miasta Węgorzyno**

Obszar oznaczony jest na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna* symbolem „C”. Obejmuje zasięgiem tereny położone w centrum miasta wraz z terenami rekreacyjnymi nad jeziorem Węgorzyno. Jest to obszar wymagający zintegrowanych działań mających na celu budowę wizerunku nowoczesnego, wielofunkcyjnego i wielowymiarowego centrum. Jednocześnie jest to przestrzeń, na której występują różnorodne funkcje działające obok siebie: usługowa,

mieszkańcowa, rekreacyjno-sportowa, które należy harmonijnie, bezkonfliktowo powiązać ze sobą, budując atrakcyjną i przyjazną przestrzeń dla mieszkańców i turystów.

W Studium planuje się wzmocnienie i podniesienie prestiżu centrum miasta, jako serca i wizytówki gminy. Powinno stanowić zorganizowaną, uporządkowaną przestrzeń integrującą aktywności i oczekiwania mieszkańców gminy oraz turystów, a także budującą wspólną tożsamość i promującą turystykę miejską oraz kulturową opartą przede wszystkim na potencjale jeziora Węgorzyno. Obszar wymaga podjęcia działań związanych z poprawieniem estetyki zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenów, nasycenia przestrzeni zielenią urządzoną oraz realizacji sieci powiązań pieszo-rowerowych. Podjęte działania powinny podkreślać rangę i atrakcyjność całego obszaru funkcjonalnego oraz najważniejszych jego elementów - ulic, ciągów pieszych, przestrzeni zielonych. Należy dążyć do poprawy powiązań komunikacyjnych terenów mieszkaniowych ze stacją kolejową oraz dworcem autobusowym. Ważnym elementem kształtowania tego obszaru jest również wspieranie modernizacji i podnoszenia jakości przestrzeni mieszkaniowych zlokalizowanych w centrum. Należy dążyć do poprawienia komfortu zamieszkiwania poprzez podnoszenie funkcjonalności, atrakcyjności i estetyki budynków mieszkalnych oraz ich otoczenia, a także zmniejszania konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych na terenach zabudowy mieszkaniowej, m.in. poprzez kształtowanie właściwych proporcji przestrzeni zabudowanych do terenów zielonych urządzonych oraz budowanie prawidłowych relacji funkcji mieszkaniowych z funkcją ośrodka usługowego centrum.

➤ **Obszar funkcjonalny Cieszyno**

Obszar oznaczony jest na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna* symbolem „Z1”. Obszar obejmuje swoim zasięgiem miejscowość Cieszyno, która posiada duży potencjał do rozwoju turystyki. Potencjał ten związany jest zarówno z walorami kulturowymi, jak i przyrodniczymi. Miejscowość bogata jest w obiekty zabytkowe, przede wszystkim zespół podworski z parkiem krajobrazowym oraz kościół. Należy wspierać działania rewitalizacyjne związane z obiektami zabytkowymi oraz inwestycje poprawiające infrastrukturę komunikacyjną. Należy dążyć do wzmocnienia powiązań pieszych i rowerowych miejscowości ze stacją kolejową oraz terenami turystycznymi. Cieszyno ze względu na swoje położenie nad jeziorem Woświn posiada duży potencjał związany z turystyką wodną. W celu wsparcia rozwoju turystyki na rysunku Studium wyznaczono rozległe tereny turystyczne wzdłuż brzegów jeziora. Należy wspierać działalności związane z turystyką, przede wszystkim wodną, wzmacniać powiązania piesze oraz lokalizować nad jeziorem tereny sportowe i rekreacyjne. Wszelkie inwestycje należy realizować z poszanowaniem wartości kulturowych i przyrodniczych.

➤ **Obszar funkcjonalny Lesięcin**

Obszar oznaczony jest na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna* symbolem „Z2”. Obejmuje teren miejscowości Lesięcin. Obszar został wyznaczony ze względu na wysokie walory kulturowe, które tworzą potencjał turystyczny. Dawna zabudowa wsi objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej, a na szczególnie wzgląd zasługuje dawny dwór wraz z parkiem. W celu zachowania wartości kulturowych należy wspierać działania rewitalizacyjne obiektów zabytkowych. Przez miejscowość przebiega trasa rowerowa, która zapewnia połączenie z sąsiednimi miejscowościami. Należy wspierać rozwój infrastruktury komunikacyjnej, w szczególności rowerowej i pieszej oraz zapewnić dogodne połączenie komunikacyjne miejscowości ze stacją kolejową.

➤ **Obszar funkcjonalny Mieszewo**

Obszar oznaczony jest na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna* symbolem „**Z3**”. Obejmuje teren miejscowości Mieszewo, która posiada duży potencjał do rozwoju turystyki. Miejscowość charakteryzuje się wysokimi wartościami kulturowymi, ze względu na obiekty i obszary zabytkowe, t. j. park dworski, pałac oraz kościół. Należy tutaj koncentrować działania rewitalizacyjne założeń pałacowo-parkowych oraz innych elementów zabytkowych, zintegrowanych z inwestycjami poprawiającymi funkcjonowanie oraz jakość infrastruktury komunikacyjnej oraz technicznej. Przez miejscowość przepływa rzeka Ukleja, na której projektowany jest szlak kajakowy. Należy dążyć do rozwoju i wspierania działalności turystycznych związanych z obsługą szlaku wodnego, np. wypożyczalnie kajaków. Należy wspierać rozwój bazy noclegowej oraz działalności związane z gastronomią (gospodarstwa agroturystyczne, gospody, zajazdy). Planuje się również wzmocnienie rozwoju turystyki rowerowej.



## ROZDZIAŁ XI

# **OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

## **11.1. OBSZARY, DLA KTÓRYCH STUDIUM OKREŚLA ZAMIERZENIA GMINY W SPRAWIE SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

I. W Studium nie przesądza się o wielkości powierzchni sporządzanych planów miejscowych oraz o kolejności przystępowania do ich realizacji. Proces podejmowania kolejnych planów miejscowych powinien wynikać ze strategii rozwoju miasta, aktualnych priorytetów prowadzonej polityki przestrzennej oraz postępujących zmian funkcjonalno-przestrzennych.

II. Do podstawowych zasad, które należy zachować przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy:

- a) zagwarantowanie pełnej ochrony obszarów przestrzeni chronionej przed niekontrolowaną zabudową, w tym również poprzez wprowadzenie zakazu jakiejkolwiek zabudowy,
- b) zagwarantowanie formalno-prawnych warunków dla zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej gminy, w szczególności poprzez zwiększenie wielofunkcyjności obszaru centrum miasta, terenów aktywności gospodarczej, terenów w rejonach węzłowych, a także poprzez ochronę wartości kulturowych i przyrodniczych oraz przestrzeni rolniczej stosując odpowiednie zapisy w planach miejscowych,
- c) zabezpieczenie interesów miasta, w szczególności w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, infrastruktury komunikacyjnej, technicznej i społecznej oraz kształtowanie przestrzeni publicznych,
- d) respektowanie zasad zrównoważonego rozwoju, interesu publicznego oraz interesu właścicieli terenów,
- e) wskazanie, które z określonych w Studium możliwych w danym obszarze rozwoju: funkcji, rodzajów zabudowy i zagospodarowania terenów będą mogły być realizowane na samodzielnych działkach,
- f) uściślanie granic obszarów o różnych przeznaczeniach, stosowanie do aktualnej struktury własności, wydanych decyzji administracyjnych, stanu użytkowania terenu oraz innych uwarunkowań lokalnych i potrzeb realizacji inwestycji publicznych,
- g) określanie dokładnych wskaźników, parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej, intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej, powierzchni biologicznie czynnej terenu w odniesieniu do działki budowlanej, w szczególności dla funkcji stanowiących potencjalne zagrożenie dużej intensywności zabudowy: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy usługowej, w tym obiektów handlu detalicznego i hurtowego,
- h) realizowanie zapisów dotyczących dopuszczenia rozbudowy, przebudowy i nadbudowy zabudowy istniejącej, w celu umożliwienia funkcjonowania istniejących funkcji zabudowy, wyłącznie w przypadku spełnienia jednocześnie następujących ustaleń:
  - wyznaczonych w Studium wskaźników miejsc postojowych,
  - zachowania wyznaczonych w Studium dla obszarów rozwoju wskaźników: wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej terenu, o ile nie są niezgodne ze stanem istniejącym.

## **11.2. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

Na obszarze gminy Węgorzyno nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

### **11.3. OBOWIĄZEK SPORZĄDZANIA PLANÓW ZE WZGLĘDU NA WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW I TERENÓW GÓRNICZYCH**

Dla terenów górniczych istnieje obowiązek opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. Na obszarze gminy Węgorzyno występuje teren górniczy wyznaczony na rysunku *Studium*.

### **11.4. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100KW POCHODZĄCĄ WYŁĄCZNIE Z PROMIENIOWANIA SŁONECZNEGO.**

Na rysunku *Studium* wyznacza się obszary na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kw pochodzącą wyłącznie z promieniowania słonecznego oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

### **11.5. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup>**

Na rysunku *Studium* wyznacza się obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Obszar zlokalizowany jest w południowej części miasta przy projektowanej obwodnicy.

### **11.6. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**

Na obszarze gminy znajdują się tereny wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Stanowią je niewielkie powierzchniowo obszary położone pośród zwartej zabudowy (oznaczone w ewidencji gruntów jako grunty rolne III klasy bonitacyjnej oraz grunty leśne). Tereny te są rozproszone na obszarze całej gminy.

Dla wszystkich terenów budowlanych wskazanych w *Studium*, które leżą na gruntach rolnych klasy III oraz gruntach leśnych, gmina w miarę potrzeb określi każdorazowo zasięg przestrzenny planu przy podejmowaniu uchwały o przystąpieniu do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W miarę zmieniających się potrzeb dopuszcza się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na pozostałych terenach gminy. Przed sporządzeniem planu Burmistrz Węgorzyna wykona analizę, o której mowa w przepisach odrębnych. W analizie tej należy położyć nacisk na:

- rozkład przestrzenny wniosków do planu;
- zasięg przestrzenny gruntów podlegających prawnej ochronie.

W pierwszej kolejności, o ile to możliwe, należy zabudowywać grunty niższych klas bonitacyjnych. Nie powinno się tak kształtować zasięgu przestrzennego granic opracowywanego planu, aby celowo unikać uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

## 11.7. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

I. Na rysunku Studium tereny produkcji rolnej zostały oznaczone symbolami „R1”, „R2”, i „R3”. Obejmują one kompleksy użytków rolnych oraz zadrzewienia śródpolne. Do obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej zalicza się również część terenów położonych w ramach obszarów oznaczonych na rysunku Studium symbolami „M”, „MR” planowanych jako tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Należy dążyć do zachowania i ochrony terenów rolniczych. Rozwój tych terenów należy opierać na dążeniu do poprawy ich przydatności produkcyjnej oraz do ożywienia działalności rolniczej. Planuje się, że obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej rozwijane będą poprzez:

- prowadzenie zrównoważonej i ekologicznej gospodarki rolnej,
- utrzymanie łąk, pastwisk i zadrzewień,
- ochronę gleb i wód powierzchniowych oraz podziemnych,
- tworzenie ciągów zadrzewień śródpolnych,
- tworzenie stref buforowych na styku z terenami przeznaczonymi do zabudowy,
- nastawienie produkcji rolnej na surowce służące produkcji energii alternatywnej (biomasa).

II. Na terenach oznaczonych na rysunku Studium symbolem „R3” dopuszcza się utrzymanie i rozwój istniejących obszarów produkcji rolnej, przy szczególnym uwzględnieniu walorów i powiązań przyrodniczych. Dopuszcza się tworzenie nowych obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez powiększanie obszarowe istniejących użytków rolnych, przy czym należy zachować i chronić wartościowe tereny przyrodnicze i krajobrazowe.

III. Na obszarach produkcji rolnej, oznaczonych symbolem „R2”, wskazane jest zapewnienie trwałego utrzymania i ochrony funkcji rolniczej oraz wykluczenie nierolniczych sposobów użytkowania terenu, w tym nieuzasadnionego rozwoju zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Obszary te należy chronić przed nową zabudową mieszkaniową i zagrodową. Nie dopuszcza się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, za wyjątkiem nowych obiektów na działkach istniejącej zabudowy, wyłącznie w sytuacjach uzasadnionych potrzebą poprawy jakości zamieszkiwania lub prowadzonej działalności gospodarczej. Dopuszcza się dalsze użytkowanie oraz możliwość remontów, przebudowy i rozbudowy, wraz z nadbudową, istniejącej zabudowy wyłącznie w celu zapewnienia funkcjonowania istniejących przeznaczeń obiektów i działek na których są usytuowane, na zasadach określonych w kierunkach rozwoju dla poszczególnych typów obszarów rozwoju. Sposób zagospodarowania i użytkowania terenów produkcji rolniczej powinien służyć zachowaniu i wzmocnieniu ich funkcji rolniczej. Planuje się, że na tych terenach rozwijała się będzie ekologiczna gospodarka rolna.

IV. Wskazane jest przyjmowanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustaleń, które w sposób priorytetowy uwzględniają kontynuację rolniczej działalności produkcyjnej (wraz z możliwością zmiany profilu produkcyjnego w kierunku produkcji proekologicznej).

V. Zadaniem szczególnej wagi jest realizacja na obszarach produkcji rolnej programów rolno-środowiskowych określonych w Programie Rozwoju Obszarów Wiejskich. Programy te obejmują realizację działań związanych z rolnictwem zrównoważonym lub rolnictwem ekologicznym w połączeniu z utrzymaniem łąk i pastwisk ekstensywnych lub tworzeniem stref buforowych.

VI. W obrębie terenów produkcji rolnej, zaleca się sytuowanie półnaturalnych użytków zielonych i zadarnionych stref buforowych, ze względu na ich korzystny wpływ na sąsiadujące zbiorowiska wodne, których stan ma istotne znaczenie w procesie ochrony ptaków.

VII. Półnaturalne użytki zielone i zadarnione strefy buforowe zalecane są również na terenach zalewowych, ponieważ w wyniku ewentualnego zalania straty powstałe na użytkach zielonych są znacznie mniejsze niż w przypadku zalania innych upraw.

**VIII.** Szczegółowe zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej określono w Rozdziale 4.1. *Rodzaje kierunków przeznaczenia i zagospodarowania terenów.*

## **11.8. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

**I.** Tereny wszystkich użytków leśnych, znajdujące się na obszarze gminy zostały oznaczone na rysunku Studium symbolem ZL jako tereny lasów. Gospodarkę leśną w lasach pozostających w zarządzie PGL Lasy Państwowe, należy prowadzić w sposób w pełni uwzględniający „Wytoczne w sprawie doskonalenia gospodarki leśnej na podstawach ekologicznych” wprowadzone przez Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych. Zasady określone w wymienionym dokumencie należy stosować również na terenie lasów, nie będących własnością Państwa. Planuje się, że obszary leśnej przestrzeni produkcyjnej rozwijane będą poprzez:

- prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej w kierunku ochrony i wzmocnienia ekosystemu leśnego, m.in. poprzez uzupełnianie drzewostanu - powiększanie zasobów leśnych i wzmaganie ich korzystnego wpływu na warunki życia człowieka i funkcjonowania całości przyrody,
- utrzymanie trwałości lasów i ciągłości wykorzystania ich wielostronnych funkcji,
- zapewnienia dojazdu koniecznego i niezbędnej obsługi komunikacyjnej wewnętrznej (drogi śródleśne),
- zapewnienie rekreacyjnych powiązań pieszych i rowerowych terenów lasów z innymi terenami zielonymi i rekreacyjnymi oraz wyznaczanie miejsc widokowych, odpoczynku i biwakowych,
- odpowiednie wyposażenie przejmowanych pod dolesienia obszarów w niezbędną infrastrukturę.

**II.** Rozdrobnione tereny leśne, o powierzchni mniejszej niż 10 ha powinny być w miarę możliwości łączone w większe kompleksy leśne, poprzez m.in. zmianę sposobu użytkowania terenów przyległych. W przypadku braku takich możliwości, dla niewielkich użytków leśnych należy ustalić zasady gospodarki leśnej w decyzjach wydanych zgodnie z ustawą o lasach.

**III.** Drzewostany, które w wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji, ze względu na skład gatunkowy lub inne przyczyny zostaną uznane za nie posiadające znaczenia dla gospodarki leśnej, a odznaczające się wartością przyrodniczą lub krajobrazową, należy wyodrębnić w miejscowych planach jako tereny zadrzewień, chronione przed zmianą przeznaczenia.

**IV.** Przy wyznaczaniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów lasów dopuszcza się powiększenie tych obszarów w stosunku do powierzchni wskazanych w Studium, wynikające z wniosków właścicieli gruntów o zalesienie.

**V.** Dopuszcza się wykorzystywanie lasów do celów rekreacyjnych, np. poprzez urządzenie ścieżek turystycznych dla pieszych i rowerzystów, a także wyznaczanie miejsc piknikowych. W szczególności należy uwzględnić istniejące i planowane trasy turystyczne wyznaczone na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna.*

**VI.** Szczegółowe zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej określono w Rozdziale 4.1. *Rodzaje kierunków przeznaczenia i zagospodarowania terenów.*

## **11.9. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

**I.** Na terenie gminy Węgorzyno nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Na obszarze gminy wyznaczono jednak obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, na podstawie wstępnej oceny ryzyka powodziowego służącej wyznaczeniu rzek, dla których zostaną sporządzone dokładne mapy zagrożenia.

- II. Granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi pokazano na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*.
- III. Na terenie gminy Węgorzyno nie występują udokumentowane obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych. Obszarami potencjalnie narażonymi na osuwanie się mas ziemnych, wyłączonymi spod lokalizacji nowej zabudowy są strome zbocza rynien jeziornych oraz dolin cieków.

#### **11.10. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU FILAR OCHRONNY**

Na obszarze gminy Węgorzyno nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

#### **11.11. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120)**

Na obszarze gminy Węgorzyno nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

#### **11.12. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI**

Na obszarze gminy nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

#### **11.13. OBSZARY ZDEGRADOWANE ORAZ OBSZARY PROBLEMOWE**

Na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna* naniesiono obszary charakteryzujące się cechami obszarów rewitalizacji. Obszary wyznaczone zostały na podstawie Lokalnego Programu Rewitalizacji (LPR) Gminy Węgorzyno na lata 2017-2023 (Uchwała nr XXIX/240/2017 Rady Miejskiej w Węgorzynie z dnia 27.09.2017 r.) oraz obowiązującego Studium.

- Obszary rewitalizacji:
  1. Węgorzyno (centrum miasta);
  2. Lesięcin (Lesięcin i Kąkolewice);
  3. Przytoń (Przytoń, Gościśław, Sulice i Rogówko);
  4. Sarnikierz (Sarnikierz, Podlipce i Dłusko);
  5. Wiewiecko (Wiewiecko i Ginawa).



W obszarach rewitalizacji wszelkie działania należy opierać na założeniach Lokalnego Planu Rewitalizacji przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń Studium dla wyznaczonych obszarów.

#### **11.14.GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH**

Terenami zamkniętymi w rozumieniu przepisów ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne na terenie miasta i gminy Węgorzyno są tereny kolejowe obejmujące działki o numerach ewidencyjnych: 166, 202 obręb Cieszyno; 2, 65/6 obręb Gardno; 131/2, 132 obręb Kąkolewice; 20 obręb Kraśnik Łobeski; 431 obręb Lesięcin; 10/8, 10/45, 10/47, 108 obręb Połchowo; 21 obręb Przytoń; 248 obręb Runowo; 4/4 obręb Sulice; 78/4, 115, 117 obręb Wiewiecko; 52 obręb Winniki; 250/7 obręb Węgorzyno. Dla wskazanych terenów zamkniętych nie wyznaczono stref ochronnych.

Należy dążyć do optymalizacji zasięgów terenowych związanych z docelowym układem terenów kolejowych zamkniętych i nie będących terenami zamkniętymi. Należy dążyć do uporządkowania stanu prawnego terenów potencjalnych przedsięwzięć inwestycyjnych oraz uproszczenia procedur administracyjnych związanych z uruchomieniem inwestycji na terenach, dla których uzasadnione jest wyłączenie z wykazu terenów zamkniętych.

## ROZDZIAŁ XII

# USTALENIA KOŃCOWE

## 12.1. REALIZACJA STUDIUM

- I. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wraz z pozostałymi funkcjonującymi systemami informatycznymi powinno stanowić podstawę jednolitej bazy lokalnego systemu informacji o istniejącym i planowanym zagospodarowaniu przestrzeni.
- II. Bieżąca analiza prowadzonej polityki przestrzennej, z uwzględnieniem ustaleń Studium powinna pozwolić na wprowadzenie:
  - realnych priorytetów odnośnie kolejności przystępowania do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
  - jednolitego i jednoznacznego systemu wydawania, w okresie przejściowym, decyzji administracyjnych.
- III. Ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Z tego względu szereg zapisów Studium ma charakter ustaleń obowiązkowych.
- IV. Podstawą ustawowego badania zgodności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium powinny być przede wszystkim:
  - ustalenia rozdziałów: II. Główne kierunki rozwoju gminy, III. Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, w tym tereny wyłączone z zabudowy, IV. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, V. Ustalenia w zakresie obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego, VI. Ustalenia w zakresie obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, VII. Kierunki rozwoju systemów komunikacji, transportu i parkowania, VIII. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej, IX. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego, X. Obszary przestrzeni publicznych oraz obszary funkcjonalne, XI. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
  - ustalenia załącznika nr 1 - rysunku Studium *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* - planszy zbiorczej w skali 1:10 000,
  - definicje innych niż ustawowych pojęć zastosowanych w Studium, a także pozostałe ustalenia Studium.

## 12.2. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

I. Uzasadnieniem dla przyjętych w Studium rozwiązań są występujące na terenie gminy i opisane w Tomie I Studium – *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego*, w tym także uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy.

Wyznaczone kierunki rozwoju są zgodne z możliwościami finansowymi, przestrzennymi i funkcjonalnymi gminy, a także z prognozami demograficznymi i spodziewaną aktywnością inwestycyjną. Najważniejsze uwarunkowania i wnioski z nimi związane, a także opis przeprowadzonych badań obliczeniowych zawarto również w Tomie I Studium – *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego*, w Rozdziale IX. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy. Przeprowadzone analizy uwarunkowań określających potrzeby i możliwości rozwoju gminy wykazały potencjał rozwojowy i zapotrzebowanie na nowe tereny inwestycyjne, zarówno pod zabudowę mieszkaniową, jak również usługową oraz przemysłową i produkcyjną.

**II.** Wyznaczenie obszarów rozwoju określających rodzaje przeznaczenia i zagospodarowania terenów oraz innych ustaleń Studium wyodrębnionych graficznie i w tekście było podyktowane występującymi w gminie uwarunkowaniami wynikającymi z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniającymi zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz wymogi ochrony środowiska.

Podstawowym założeniem przyjętej polityki przestrzennej gminy jest zwiększenie efektywności wykorzystania terenów już zurbanizowanych, zapobieganie nadmiernej i chaotycznej suburbanizacji, odbywającej się kosztem terenów przyrodniczych, krajobrazowych, rolniczych, oraz przeciwdziałanie dekoncentracji zabudowy. Planuje się takie kształtowanie przestrzeni, które wspiera działania ograniczające rozpraszanie zabudowy i maksymalne wykorzystanie terenów już zagospodarowanych poprzez uzupełnianie istniejących układów przestrzennych, a także ograniczenie presji na niezagospodarowane tereny otwarte.

Racjonalne ekonomicznie gospodarowanie przestrzenią wymaga uwzględnienia konsekwencji finansowych, jakie będą wynikać z rozwiązań przyjętych w Studium. Założeniem przyjętych rozwiązań projektowych było dostosowanie planowanych zmian przestrzennych i związanych z nimi koniecznych inwestycji adekwatnie do możliwości finansowych gminy oraz prognoz demograficznych i związanego z tym potencjału inwestycyjnego, a tym samym dążenie do utrzymania dodatniego bilansu ekonomicznego gminy i efektywnego wykorzystania planowanych terenów o różnym przeznaczeniu. Jednocześnie należy dążyć, aby nadrzędnym celem realizacji przyjętych kierunków rozwoju było uporządkowane kształtowanie przestrzeni, odpowiadające potrzebom jej użytkowników i dobór funkcji terenów, uwzględniający uwarunkowania przyrodnicze i krajobrazowe. Pozytywny efekt przestrzenny jest głównym założeniem wyznaczonej polityki przestrzennej. Stawia na pierwszym miejscu potrzeby użytkowników przestrzeni i racjonalny sposób gospodarowania nią.

Planuje się, iż głównym założeniem zrównoważonego rozwoju zabudowy w gminie będzie przeciwdziałanie dezurbanizacji oraz nadmiernemu i chaotycznemu rozpraszaniu się zabudowy, a nowoprojektowana zabudowa będzie stanowić swojego rodzaju odzwierciedlenie i uzupełnienie zabudowy już istniejącej. Obecnie dominującym typem zabudowy mieszkaniowej w gminie jest zabudowa jednorodzinna i zagrodowa, szczególnie znamienne dla obszarów wiejskich. W związku z powyższym przyjęto, iż będzie to podstawowy typ zabudowy rozwijającej się i rozszerzającej istniejące układy urbanistyczne.

**III.** Zabudowa aktywności gospodarczej i usługowa została wyznaczona w obszarach stanowiących strefę intensywnego rozwoju gospodarczego, kształtowanych wzdłuż układu komunikacji kołowej i kolejowej oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Takie usytuowanie przyczynia się do lepszej dostępności komunikacyjnej planowanych terenów inwestycyjnych oraz koncentracji aktywności inwestycyjnych w pasmach terenów o podobnych przeznaczeniach, charakterze i intensywności zabudowy, sprzyjając budowaniu scentralizowanych parków przedsiębiorczości i technologicznych, a jednocześnie buduje bufor izolujący zabudowę o innych funkcjach, bardziej wrażliwych. Skupianie działalności inwestycyjnych oraz terenów spodziewanego największego rozwoju przestrzennego i funkcjonalnego w obszarach wzdłuż osi komunikacyjnych oraz wyposażonych w infrastrukturę techniczną ma również uzasadnienie ekonomiczne (racjonalne wykorzystanie istniejących zasobów) oraz ekologiczne (strefowanie funkcji wrażliwych, cennych przyrodniczo oraz funkcji generujących i potencjalnie generujących uciążliwości i zagrożenia dla otoczenia). Planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna została przemyślana pod kątem minimalizacji istniejących i zmniejszenia ryzyka wystąpienia nowych konfliktów funkcjonalno-przestrzennych.

**IV.** Przyjęte rozwiązania stanowią realizację celów zgodnych z potrzebami rozwoju gminy, określonych w ustaleniach Studium, zgodnych z głównymi założeniami rozwoju gminy, takich jak:

- podnoszenie standardu życia mieszkańców gminy - atrakcyjności zamieszkiwania, pracy oraz wypoczynku. Efektywne zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców w zakresie rozwoju elementów oraz sieci infrastruktury technicznej, systemów komunikacji, sieci usług publicznych oraz systemu terenów zielnych;

- rozwój turystyki, sportu i rekreacji w oparciu o walory przyrodniczo-krajobrazowe oraz kulturowe gminy z uwzględnieniem ich ochrony i ekspozycji;
- rozwój gospodarczy służący podniesieniu rangi i znaczenia gminy Węgorzyno w regionie, zwiększenie efektywności jej rozwoju przy uwzględnieniu roli miasta jako głównego ośrodka usługowego o znaczeniu ponadlokalnym.

### **12.3. KONTROLA STUDIUM**

Ze względu istniejący obowiązek ustawowy oceny aktualności Studium, należy w miarę możliwości prowadzić monitoring i bieżącą aktualizację graficzną i tekstową Studium w ramach lokalnego systemu informacji o istniejącym i planowanym zagospodarowaniu przestrzeni. Wymóg aktualizacji Studium dotyczy w szczególności następujących dokumentów:

- a) wniosków o zmianę przeznaczenia terenów,
- b) wydawanych decyzji administracyjnych o:
  - ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
  - warunkach zabudowy,
  - lokalizacji drogi,
  - lokalizacji terenów nowych inwestycji,
  - zatwierdzeniu projektów geodezyjnych,
- c) informacji o:
  - podmiotach gospodarczych aktualnie funkcjonujących w granicach miasta,
  - obrocie nieruchomościami.

### **12.4. AKTUALIZACJA LUB ZMIANA STUDIUM**

**I.** Określone w Studium zasady polityki przestrzennej mogą tracić swą aktualność w całości lub w części, w wyniku zmian ustawowych bądź zmiany uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy.

**II.** W wyżej wymienionych przypadkach winny zostać podjęte działania zmierzające do zmiany Studium w całości lub w części, w trybie zgodnym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.