

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY SŁAWNO**

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Kwasowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696 i poz. 1815) oraz art. 20 ust. 1 i art. 34 ust 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1716, poz. 1696 i poz. 1815), w związku z uchwałą Nr XXXIV/261/2017 Rady Gminy Sławno z dnia 20 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Kwasowo - po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno, przyjętego uchwałą Nr VII/58/95 Rady Gminy Sławno z dnia 29 czerwca 1995 r., zmienionego uchwałą Nr XVI/76/2008 z dnia 26 września 2008 r., uchwałą Nr XI/75/2011 z dnia 7 września 2011 r. oraz uchwałą Nr XLIX/436/2014 z dnia 29 września 2014 r. - Rada Gminy Sławno uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Kwasowo, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno;
- 2) Załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) Załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakres infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) teren - część obszaru objętego planem, wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
- 2) przeznaczenie terenu - rodzaj dopuszczonej funkcji i form użytkowania:
  - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie określone niniejszym planem,
  - b) przeznaczenie uzupełniające - przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu,
  - c) na każdym terenie, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się zielen i urządzenia budowlane towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na danym terenie;
- 3) linie rozgraniczające - określone zgodnie z rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy - linie wyznaczone na danym terenie, których nie może przekroczyć: żadna krawędź zewnętrzna zewnętrznej ściany budynku oraz określona w ustaleniach planu budowla; w przypadku podziału terenu na działki budowlane wyznaczona linia obowiązuje tylko dla zabudowy działki przez którą przebiega; linie te nie dotyczą:
  - a) podziemnych części obiektów budowlanych,

- b) balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów wystroju elewacji i innych podobnych elementów budynków – wysuniętych poza tę linię do 1,5 m,
  - c) elementów odwodnienia, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych itp.;
- 5) obowiązujące linie zabudowy - linie zabudowy, na których musi być usytuowane nie mniej niż 70% długości zewnętrznej krawędzi ściany budynku; linie te nie dotyczą budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- 6) rodzaj dachu – określona w planie geometria (kształt, kąt nachylenia) głównych połaci dachowych:
- a) obowiązuje dla połaci dachowych przykrywających minimum 80% powierzchni rzutu najwyższej kondygnacji budynku,
  - b) nie dotyczy przekrycia takich elementów budynku jak lukarny, naczółki, zadaszenia wejść, ogrodów zimowych, tarasów, balkonów, wykuszy, wież itp.,
  - c) dopuszcza się częściowe zastosowanie dachów płaskich (o nachyleniu połaci dachowych: 0 - 15 stopni) stanowiących przekrycie maksimum 20% powierzchni rzutu najwyższej kondygnacji budynku i nie przekraczającej powierzchni 40 m<sup>2</sup>;
- 7) dach symetryczny – dach dwu - lub wielospadowy, którego przeciwległe połacie dachu mają takie samo nachylenie i zbliżoną długość;
- 8) miejsca postojowe - miejsca postoju pojazdów urządzone w formie parkingu, pasów lub zatok postojowych wzdłuż dróg i/lub stanowisk postojowych w garażu;
- 9) usługi nieuciążliwe - usługi, które nie stanowią przedsięwzięć wyszczególnionych w przepisach odrębnych jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko (środowisko rozumiane również jako oddziaływanie na zdrowie ludzi), jednocześnie nie powodujące negatywnego oddziaływania na otoczenie wynikającego z przekroczenia dopuszczalnych standardów środowiska przewidzianych przepisami prawa, powodowane m. in. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch.

**§ 2. 1.** Na terenie objętym niniejszą uchwałą nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej - określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 2) tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych.

2. W planie nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- do czasu realizacji postanowień niniejszej uchwały dopuszcza się dotychczasowy zgodny z prawem sposób użytkowania terenu, bez możliwości podejmowania działań utrudniających wprowadzenie zagospodarowania zgodnego z planem.

**§ 3. 1.** Plan obejmuje trzy obszary położone w części obrębu geodezyjnego Kwasowo w gminie Sławno, których granice określono na rysunku planu, o którym mowa w § 1 ust. 2:

- 1) obszar „I” - o powierzchni ok. 0,7 ha;
- 2) obszar „II” - o powierzchni ok. 3,9 ha;
- 3) obszar „III” - o powierzchni ok. 19,4 ha.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszarów objętych planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole terenów o różnym przeznaczeniu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;

- 6) granice strefy W.III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków;
- 7) granice strefy K ochrony krajobrazu historycznego założenia parkowego w Kwasowie;
- 8) granice strefy B ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-folwarcznego w Kwasowie.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla obszaru planu**

#### **§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) dopuszcza się zachowanie i dalsze użytkowanie istniejącej zabudowy oraz obiektów i urządzeń zagospodarowania terenu, które zostały zlokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) dopuszczalne użytkowanie, utrzymanie i konserwacja istniejących obiektów budowlanych zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem oraz ich remont i przebudowa,
  - b) w przypadku odbudowy, rozbudowy i realizacji nowej zabudowy obowiązują wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określone w planie;
- 2) dopuszcza się zastosowanie elementów budynku takich jak: podcień, weranda, ganek, balkon, wykusz, ryzalit, taras (również zadaszony), wiatrołap, ogród zimowy itp. oraz łączenie tych form w jednej bryle budynku – w zależności od potrzeb projektowanych w planie funkcji;
- 3) obowiązuje nakaz wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów, w tym w formie zieleni izolacyjnej lub zabudowy;
- 4) kolorystyka zabudowy i wykończenie elewacji budynków:
  - a) w elewacjach należy stosować kolor i fakturę naturalnych materiałów budowlanych (takich jak np. drewno, kamień, beton, cegła, tynk),
  - b) nakaz stosowania zharmonizowanej kolorystyki ścian elewacji w zespole zabudowy na działce,
  - c) kolory ścian w odcieniach pastelowych (barwy jasne, łagodne, spokojne, niekrzykliwe, niejaskrawe),
  - d) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych,
  - e) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, betonowa, blachodachówka,
  - f) kolorystyka dachów: kolor ceglasty, grafitowy lub brązowy.

#### **§ 5. Zasady ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody:**

- 1) zakaz lokalizowania funkcji wyszczególnionych w przepisach jako obiekty i przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko oraz instalacji wymagających utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, za wyjątkiem realizacji elementów infrastruktury komunikacyjnej i technicznej;
- 2) dopuszczalny zasięg uciążliwości dla środowiska działalności prowadzonej w związku z zapisanym w planie przeznaczeniem winien zamykać się w granicach działki lub terenu, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;
- 3) zakaz zagospodarowania terenu mogącego stanowić źródło zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego;
- 4) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) tereny MN - zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) teren MW - zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) teren MNU - zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - d) teren RM - zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;
- 5) nakaz zapewnienia ochrony dziko rosnących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 6) nakaz ochrony wartościowego drzewostanu i ograniczenia wycinki drzew i krzewów do niezbędnego minimum:

- a) przed wycinką należy przeprowadzić inwentaryzację przyrodniczą pod kątem zasiedlenia drzew i krzewów przez ptaki, ssaki, owady oraz porosty,
  - b) wycinkę przeprowadzić poza okresem lęgowym ptaków;
- 7) realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstąpienie od zakazów w stosunku do gatunków chronionych;
- 8) do kształtowania zieleni należy używać roślin gatunków rodzimych, zgodnych geograficznie oraz siedliskowo.

**§ 6.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego:

- 1) określa się w planie granice strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu symbolem W.III, obejmującą stanowisko nr 1 AZP 12-26/1 w Kwasowie ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej;
- 2) na obszarze strefy W.III, wyznaczonej dla ochrony stanowisk archeologicznych polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych, obowiązuje:
  - a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
  - b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 3) określa się w planie granice strefy „K” ochrony krajobrazu, obejmującej fragment historycznego założenia parku krajobrazowego w Kwasowie, oznaczonej na rysunku planu symbolem K;
- 4) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „K” obowiązuje:
  - a) ochrona rozplanowania i składu gatunkowego zieleni oraz elementów historycznego zagospodarowania i urządzenia terenu,
  - b) nakaz rewaloryzacji historycznej zieleni komponowanej,
  - c) ochrona historycznego układu dróg i alejek,
  - d) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej, w tym również zabudowy tymczasowej nie związanej z placem budowy - na terenie zieleni urządzonej w obrębie strefy (ZP/2),
  - e) nakaz dostosowania formy nowych projektowanych obiektów do historycznych zasad kształtowania zabudowy, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenu (MN/1);
- 5) określa się w planie granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obejmującej fragment historycznego zespołu pałacowo-folwarcznego w Kwasowie, oznaczonej na rysunku planu symbolem B;
- 6) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” wyznaczonej dla ochrony układu przestrzennego, w obrębie którego czytelne jest historyczne rozplanowanie oraz zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych, obowiązuje:
  - a) zachowanie rozplanowania dróg i ulic oraz placów (z uwzględnieniem możliwości zachowania pierwotnych nawierzchni),
  - b) zachowanie historycznego ukształtowania działek siedliskowych, ze szczególnym uwzględnieniem szerokości frontów poszczególnych parceli,
  - c) ochrona układu i składu gatunkowego zieleni komponowanej (obsadzenia ulic, starodrzewów) oraz elementów historycznego zagospodarowania i urządzenia terenu,
  - d) nakaz dostosowania formy nowych projektowanych obiektów do historycznych zasad kształtowania zabudowy, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów (MNU/1, MNU/2),
  - e) zaleca się docelowe usunięcie substandardowych komórek i garaży.

**§ 7.** Wymagania wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) na podstawie wymogów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych:

- a) na obszarze objętym planem przeznaczają się na cele nierolnicze grunty rolne klasy III pochodzenia mineralnego o powierzchni 2,8716 ha,
  - b) dla gruntów rolnych klasy III przeznaczonych na cele nierolnicze uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi: decyzja nr GZ.tr.602.249.2018 z dnia 16 lipca 2019 r.;
- 2) obowiązuje nakaz ochrony istniejących urządzeń melioracji szczegółowych oraz umożliwienia ich dalszego prawidłowego funkcjonowania i wykonywania robót konserwacyjnych:
- a) przy prowadzeniu wszystkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych prac związanych z robotami ziemnymi należy chronić sieć melioracyjną i urządzenia drenarskie przed zniszczeniem bądź uszkodzeniem,
  - b) dopuszcza się przebudowę i kanalizowanie sieci w ramach istniejącego systemu melioracyjnego,
  - c) w granicach obszaru II występują rowy otwarte ujęte w ewidencji wód i urządzeń melioracyjnych - oznaczone informacyjnie na rysunku planu symbolem W:
    - dla obiektów melioracji wodnych szczegółowych obowiązuje ochrona na podstawie przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodnej,
    - rowy należy pozostawić jako otwarte ciekły wodne, dopuszcza się skanalizowanie na terenach komunikacji (drog i ciągów pieszych),
    - nie ogranicza się realizacji obiektów mostowych;
- 3) obowiązuje nakaz zapewnienia niezbędnych warunków dla korzystania z ustalonego przeznaczenia i sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów przez osoby niepełnosprawne, w tym poruszające się na wózkach inwalidzkich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obszar objęty planem położony jest w 35 km strefie ochronnej od bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie:
- a) zabronione jest używanie nadajników elektromagnetycznych, które generują pole elektromagnetyczne przekraczające natężenie 3 V/m wartości skutecznej dla wszystkich częstotliwości od 9 kHz do 300 GHz, mierzonych 2 m nad poziomem gruntu w punkcie o współrzędnych 54 st. 28 min. 46,354 sek. N oraz 17 st. 06 min.38,046 sek. E, w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64 m n.p.m. (Punkt Centralny Bazy),
  - b) „nadajniki elektromagnetyczne” oznaczają urządzenia emitujące sygnały elektromagnetyczne różnej częstotliwości i mocy; termin nadajniki elektromagnetyczne nie obejmuje powszechnie używanych urządzeń domowych, takich jak kuchenki mikrofalowe, telefony komórkowe i piloty bezprzewodowe;
  - c) w odległości od 4 000 m do 35 000 m od punktu współrzędnych 54 st. 28 min. 48,158 sek. N oraz 17 st. 06 min.04,719 sek. E i wysokości 65 m n.p.m. (Punkt Odniesienia Radaru) lokalizacja turbin wiatrowych lub farm wiatrowych wymaga uzgodnienia z Polskim Dowódcą bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie.

#### § 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) adaptuje się do zachowania i dalszego użytkowania istniejące obiekty i urządzenia komunikacji;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym;
- 3) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym, w tym dostęp do drogi publicznej - drogi wojewódzkiej zbiorczej nr 205 - oznaczonej informacyjnie na rysunku planu symbolem KDZ205:
  - a) obszaru „I”:
    - za pośrednictwem projektowanej drogi wewnętrznej KDW/1 - dotychczas istniejącym zjazdem na teren działki nr 194/30,
    - za pośrednictwem drogi wewnętrznej działki gminnej nr 194/21 (oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW194/21) położonej bezpośrednio przy północnej granicy obszaru - istniejącym zjazdem,
  - b) obszaru „II”:
    - za pośrednictwem drogi publicznej gminnej (działka nr 228) KDD/1 - istniejącym skrzyżowaniem,

- za pośrednictwem drogi wewnętrznej działki gminnej nr 195/23 (oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW195/23) położonej bezpośrednio przy północnej granicy obszaru - istniejącym skrzyżowaniem,
  - c) obszaru „III”: za pośrednictwem istniejących i projektowanych na gruntach rolnych dróg dojazdowych - istniejącymi zjazdami,
  - d) nie dopuszcza się lokalizacji nowych, indywidualnych zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 205;
- 4) szczegółowe wymagania w zakresie obsługi komunikacyjnej określono w ustaleniach dla terenów;
- 5) sposób realizacji miejsc do parkowania: w granicach własnych działki budowlanej lub terenu;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych:
- a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN):
    - 2 stanowiska postojowe/1 mieszkanie oraz
    - 1 stanowisko postojowe/na każde 20 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług,
  - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW):
    - 2 stanowiska postojowe/1 mieszkanie oraz
    - 1 stanowisko postojowe/na każde 20 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług oraz
    - 2 stanowiska postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - c) dla terenów zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową (MNU):
    - 1 stanowisko postojowe/ na każde 50 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży oraz
    - 1 stanowisko postojowe/ na każde 20 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług oraz
    - 1 stanowisko postojowe/ na każde 3 zatrudnionych,
    - 2 stanowiska postojowe/1 mieszkanie;
  - d) dla terenów zabudowy zagrodowej (RM):
    - 2 stanowiska postojowe/1 mieszkanie oraz
    - 1 stanowisko postojowe/na każde 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej zabudowy obsługi produkcji rolnej oraz
    - 1 miejsce postojowe/na każdych 5 zatrudnionych oraz
    - 1 stanowisko postojowe/na każde 5 miejsc noclegowych (agroturystyka);
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania dla rowerów:
- a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW): 1 stanowisko postojowe/2 mieszkania,
  - b) dla terenów zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodziną (MNU): 1 stanowisko postojowe/100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej;
- 8) na terenie infrastruktury technicznej - elektroenergetyka (E) obowiązuje zakaz lokalizacji miejsc do parkowania;
- 9) dla terenów komunikacji (dróg, parkingów, ciągów pieszych) wymagania w zakresie realizacji i liczby miejsc do parkowania - stanowiących elementy infrastruktury komunikacyjnej w liniach rozgraniczających - określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 10) dla pozostałych terenów nie określa się sposobu realizacji i minimalnej liczby miejsc do parkowania - ze względu na brak zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi i brak potrzeb w tym zakresie;
- 11) dla projektowanego systemu infrastruktury komunikacyjnej obowiązuje konieczność zapewnienia dróg pożarowych, wymaganego w przepisach odrębnych;
- 12) wody powierzchniowe odprowadzone w sposób zorganizowany z obiektów i urządzeń komunikacji wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

#### § 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) istniejące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej do zachowania i dalszego użytkowania;

- 2) dopuszczalna przebudowa istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym ze względu na ewentualne kolizje z projektowanym zagospodarowaniem w planie;
- 3) dopuszcza się budowę obiektów infrastruktury technicznej lokalnej i ponadlokalnej, w tym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych;
- 4) w granicach obszaru objętego planem występuje sieć wodociągowa, której przebieg oznaczono orientacyjnie na rysunku planu:
  - a) należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu pas terenu zabezpieczający przykrycie przewodów oraz dostęp na wypadek awarii,
  - b) szerokość pasa - po 1,5 m po obu stronach osi przewodów,
  - c) dopuszcza się przebudowę sieci;
- 5) w granicach obszaru objętego planem występują linie elektroenergetyczne nn (o napięciu 0,4 kV):
  - dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych ze względu na ewentualne kolizje z projektowanym zagospodarowaniem w planie,
- 6) nowe sieci infrastruktury technicznej należy projektować jako podziemne;
- 7) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej: przyłączenie terenów do istniejących i projektowanych sieci wodociągowych przy zachowaniu parametrów niezbędnych do prawidłowej i bezawaryjnej ich obsługi,
- 8) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej; poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacyjną,
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii;
- 10) zaopatrzenie w gaz:
  - a) z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego ciśnienia,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie do celów grzewczych i technologicznych ze zbiorników na gaz płynny zlokalizowanych w obrębie terenów wskazanych pod zabudowę,
  - c) dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg lub w terenach o innym przeznaczeniu (mieszkaniowym, usługowym, przemysłowym, terenach zielonych itd.),
  - d) konieczność zachowania strefy kontrolowanej wzdłuż istniejących lub planowanych gazociągów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi:
    - w strefach kontrolowanych występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu,
    - w szczególności w strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania;
- 11) zaopatrzenie w ciepło:
  - a) z indywidualnego źródła ciepła,
  - b) zakaz stosowania źródeł ciepła wykorzystujących paliwa powodujące ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza,
  - c) dopuszcza się inne, alternatywne systemy ogrzewania, w tym wykorzystujące instalacje i urządzenia związane z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii;
- 12) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
  - a) indywidualne w granicach działki lub terenu,
  - b) powierzchniowo do gruntu lub do zbiorników retencyjnych,
  - c) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych, pochodzących z nieruchomości przyległych do pasa drogowego do systemu odwodnienia dróg publicznych,

- 13) odpady stałe: ustala się gromadzenie i zbiórkę odpadów stałych oraz ich wywóz przez specjalistyczne służby, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 14) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną: z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych, szczególnie sieci szerokopasmowych i światłowodowych, w tym telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów;
- 15) dopuszcza się lokalizację urządzeń, instalacji, obiektów związanych z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii, stanowiących indywidualne mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia dla terenów**

**§ 10.** Ustalenia szczegółowe dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/1 o pow. ok. 1,28 ha:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) projektowana zabudowa w formie wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe,
  - b) elementy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy: określono na rysunku planu,
  - b) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,60,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż maksymalna wysokość budynków,
  - f) gabaryty budynków mieszkalnych:
    - dopuszcza się garaż wbudowany w bryłę budynku lub dobudowany do budynku,
    - dopuszczalne podpiwniczenia budynków w tym lokalizowanie miejsc postojowych i garaży podziemnych pod budynkami,
    - maksymalna wysokość budynków: 9,0 m,
    - maksymalna szerokość elewacji frontowej: 16,0 m,
  - g) gabaryty budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
    - dopuszczalne podpiwniczenia budynków,
    - maksymalna wysokość budynków: 6,0 m,
    - maksymalna szerokość elewacji frontowej: 8,0 m,
  - h) rodzaj dachu budynków mieszkalnych:
    - dach symetryczny dwuspadowy,
    - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 40 - 45 stopni,
  - i) rodzaj dachu budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
    - dach symetryczny dwuspadowy,
    - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 30 - 45 stopni,
  - j) kierunek głównej kalenicy dachu:
    - budynków mieszkalnych: prostopadły do wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy,



- budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych: równoległy lub prostopadły do głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego;

4) ustalenia dotyczące komunikacji:

- a) obowiązują ustalenia określone w § 8;
- b) dostęp do drogi publicznej drogi dojazdowej gminnej KDD/1:
  - bezpośrednio,
  - poprzez drogę wewnętrzną KDW/2;

3) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 9;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane:

- a) w planie nie ogranicza się przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości,
- b) podziały powinny spełniać warunek pokrywania się granic nieruchomości z ustalonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- c) minimalna szerokość frontów działek: 25 m,
- d) minimalna powierzchnia działek: 1000 m<sup>2</sup>,
- e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:  $90 \pm 15$  stopni,
- f) wyżej określone parametry działek nie dotyczą podziału nieruchomości pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;

7) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- a) w granicach terenu występuje - oznaczona na rysunku planu - strefa K ochrony krajobrazu historycznego założenia parkowego w Kwasowie, w której obowiązują zakazy i ograniczenia określone w § 6 pkt 3 i 4,

8) stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

**§ 11.** Ustalenia szczegółowe dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/2 o pow. ok. 0,68 ha:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) projektowana zabudowa w formie wolnostojącej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe,
- b) elementy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

3) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy: określono na rysunku planu,
- b) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
- d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,90,
- e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki: 12,0 m. n.p.t.,
- f) gabaryty budynków mieszkalnych:
  - dopuszcza się garaż wbudowany w bryłę budynku lub dobudowany do budynku,
  - dopuszczalne podpiwniczenia budynków w tym lokalizowanie miejsc postojowych i garaży podziemnych pod budynkami,
  - maksymalna wysokość budynków: 10,0 m,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej: 25,0 m,
- g) gabaryty budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
  - dopuszczalne podpiwniczenia budynków,
  - maksymalna wysokość budynków: 9,0 m,
  - maksymalna szerokość elewacji frontowej: 12,0 m,
- h) rodzaj dachu budynków mieszkalnych:
  - dach symetryczny dwuspadowy,
  - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 30 - 45 stopni,
- i) rodzaj dachu budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
  - dach symetryczny dwuspadowy,
  - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 30 - 45 stopni,
- j) kierunek głównej kalenicy dachu:
  - budynków mieszkalnych: prostopadły do linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż drogi, stanowiącej obsługę komunikacyjną działki budowlanej,
  - budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych: równoległy lub prostopadły do głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego;
- 4) ustalenia dotyczące komunikacji:
  - a) obowiązują ustalenia określone w § 8;
  - b) dostęp do drogi publicznej drogi dojazdowej gminnej KDD/1:
    - bezpośrednio,
    - poprzez drogę wewnętrzną KDW/3;
- 5) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 9;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane:
  - a) w planie nie ogranicza się przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości,
  - b) podziały powinny spełniać warunek pokrywania się granic nieruchomości z ustalonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
  - c) minimalna szerokość frontów działek: 25 m,
  - d) minimalna powierzchnia działek: 1000 m<sup>2</sup>,
  - e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:  $90 \pm 15$  stopni,
  - f) wyżej określone parametry działek nie dotyczą podziału nieruchomości pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;
- 7) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) w granicach terenu występuje - oznaczona na rysunku planu - strefa W.III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, w której obowiązują zakazy i ograniczenia określone w § 6 pkt 1 i 2;
- 8) stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

**§ 12.** Ustalenia szczegółowe dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/3 o pow. ok. 0,76 ha:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) projektowana zabudowa w formie wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe,
  - b) elementy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy: określono na rysunku planu,
  - b) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,90,
  - e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki: 12,0 m. n.p.t.,
  - f) gabaryty budynków mieszkalnych:
    - dopuszcza się garaż wbudowany w bryłę budynku lub dobudowany do budynku,
    - dopuszczalne podpiwniczenia budynków w tym lokalizowanie miejsc postojowych i garaży podziemnych pod budynkami,
    - maksymalna wysokość budynków: 10,0 m,
    - maksymalna szerokość elewacji frontowej: 25,0 m,
  - g) gabaryty budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
    - dopuszczalne podpiwniczenia budynków,
    - maksymalna wysokość budynków: 9,0 m,
    - maksymalna szerokość elewacji frontowej: 12,0 m,
  - h) rodzaj dachu budynków mieszkalnych:
    - dach symetryczny dwuspadowy,
    - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 40 - 45 stopni,
  - i) rodzaj dachu budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
    - dach symetryczny dwu- lub wielospadowy,
    - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 35 - 45 stopni,
  - j) kierunek głównej kalenicy dachu:
    - budynków mieszkalnych: równoległy do linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż drogi, stanowiącej obsługę komunikacyjną działki budowlanej,
    - budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych: równoległy lub prostopadły do głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego;
- 4) ustalenia dotyczące komunikacji:
  - a) obowiązują ustalenia określone w § 8,
  - b) dostęp do drogi publicznej - drogi wojewódzkiej nr 205: poprzez drogę wewnętrzną gminną (działkę nr 83/14 położoną bezpośrednio przy południowej granicy obszaru III planu),
- 5) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 9;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane:
  - a) w planie nie ogranicza się przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości,
  - b) podziały powinny spełniać warunek pokrywania się granic nieruchomości z ustalonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

- c) minimalna szerokość frontów działek: 25 m,
  - d) minimalna powierzchnia działek: 1000 m<sup>2</sup>,
  - e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:  $90 \pm 15$  stopni,
  - f) proponowane linie podziału wewnętrznego terenu na działki budowlane określono orientacyjnie na rysunku planu,
  - g) wyżej określone parametry działek nie dotyczą podziału nieruchomości pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;
- 7) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie występują;
- 8) stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

§ 13. Ustalenia szczegółowe dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU/1 o pow. ok. 0,11 ha, symbolem MNU/2 o pow. ok. 0,34 ha:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową,
- b) dopuszczalne usługi nieuciążliwe,
- c) dopuszczalne etapowanie zagospodarowania, w tym niezależna realizacja obiektów funkcji mieszkaniowej i usługowej,
- d) projektowane zabudowa w formie wolnostojącej i/lub zespół budynków w zabudowie zwartej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe,
- b) elementy infrastruktury komunikacyjnej, w tym place parkingowe,
- c) elementy infrastruktury technicznej;

3) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy: określono na rysunku planu;
- b) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu;
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy usługowej w powierzchni działki: 20%;
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu;
- e) maksymalna intensywność zabudowy: 1,05;
- f) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki: 15 m. n.p.t.;
- g) gabaryty budynków mieszkalnych i usługowych:
  - dopuszcza się garaż wbudowany w bryłę budynku lub dobudowany do budynku,
  - dopuszczalne podpiwniczenia budynków w tym lokalizowanie miejsc postojowych i garaży podziemnych pod budynkami,
  - maksymalna wysokość budynków: 9,0 m,
  - maksymalna szerokość elewacji frontowej: 20,0 m,
- h) gabaryty budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
  - dopuszczalne podpiwniczenia budynków,
  - maksymalna wysokość budynków: 6,0 m,
  - maksymalna szerokość elewacji frontowej: 8,0 m,
- i) rodzaj dachu budynków mieszkalnych i usługowych:
  - dach symetryczny dwuspadowy,

- kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 40 - 45 stopni,
- j) rodzaj dachu budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
  - dach symetryczny dwuspadowy,
  - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 35 - 45 stopni,
- k) kierunek głównej kalenicy dachu:
  - budynków mieszkalnych i usługowych: równoległy do wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy,
  - budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych: równoległy lub prostopadły do głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego;
- 4) ustalenia dotyczące komunikacji:
  - a) obowiązują ustalenia określone w § 8;
  - b) dostęp do drogi publicznej - drogi wojewódzkiej nr 205: poprzez drogę KDW/1;
- 5) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 9;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane:
  - a) w planie nie ogranicza się przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości,
  - b) podziały powinny spełniać warunek pokrywania się granic nieruchomości z ustalonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
  - c) minimalna szerokość frontów działek: 25 m,
  - d) minimalna powierzchnia działek: 1000 m<sup>2</sup>,
  - e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90 ± 15 stopni,
  - f) wyżej określone parametry działek nie dotyczą podziału nieruchomości pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;
- 7) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) w granicach terenu występuje - oznaczona na rysunku planu - strefa B ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu pałacowo-folwarcznego w Kwasowie, w której obowiązują zakazy i ograniczenia określone w § 6 pkt 5 i 6;
- 8) stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

**§ 14.** Ustalenia szczegółowe dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW/1** o pow. ok. 0,42 ha:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) projektowana zabudowa w formie wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny sportu i rekreacji,
  - b) zieleni urządzona,
  - c) budynki gospodarcze,
  - d) elementy infrastruktury komunikacyjnej:
    - ciągi piesze,
    - miejsca i place parkingowe,
  - e) elementy infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków garażowych;

4) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy: określono na rysunku planu,
- b) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: 25% powierzchni terenu,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni terenu,
- d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,13,
- e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki: 15,0 m. n.p.t.,
- f) gabaryty budynków mieszkalnych:
  - dopuszcza się garaże wbudowane w bryłę budynku lub dobudowane do budynku,
  - dopuszczalne podpiwniczenia budynków w tym lokalizowanie miejsc postojowych i garaży podziemnych pod budynkami,
  - maksymalna wysokość budynków: 12,0 m,
  - maksymalna szerokość elewacji frontowej: 30,0 m,
- g) gabaryty budynków gospodarczych:
  - maksymalna wysokość budynków: 9,0 m,
  - maksymalna szerokość elewacji frontowej: 15,0 m,
- h) rodzaj dachu budynków mieszkalnych:
  - dach symetryczny dwuspadowy,
  - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 30 - 45 stopni,
- i) rodzaj dachu budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
  - dach symetryczny dwuspadowy,
  - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 30 - 45 stopni,
- j) kierunek głównej kalenicy dachu:
  - budynków mieszkalnych: równoległy do jednej z wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - budynków gospodarczych: równoległy lub prostopadły do głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego;

5) ustalenia dotyczące komunikacji:

- a) obowiązują ustalenia określone w § 8;
- b) dostęp do drogi publicznej - drogi wojewódzkiej nr 205: z istniejącej drogi KDW 195/23- poprzez drogę KDW/3;

6) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 9;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane:

- a) w planie nie ogranicza się przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości,
- b) podziały powinny spełniać warunek pokrywania się granic nieruchomości z ustalonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- c) minimalna szerokość frontów działek: 25 m,
- d) minimalna powierzchnia działek: 2000 m<sup>2</sup>,
- e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:  $90 \pm 15$  stopni,
- f) wyżej określone parametry działek nie dotyczą podziału nieruchomości pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;

8) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- a) w granicach terenu występuje - oznaczona na rysunku planu - strefa W.III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, w której obowiązują zakazy i ograniczenia określone w § 6 pkt 1 i 2;
- 9) stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

**§ 15.** Ustalenia szczegółowe dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem **R/1** o pow. ok. 12,62 ha:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny rolnicze,
  - b) użytkowanie rolnicze (grunty orne, łąki i pastwiska),
  - c) dopuszcza się uprawy szklarniowe i sady,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązują zakaz zabudowy, za wyjątkiem realizacji obiektów określonych w pkt 2,
  - b) zakaz lokalizowania przedsięwzięć związanych z chowem lub hodowlą zwierząt;
- 4) obowiązują ustalenia dotyczące komunikacji określone w § 8;
- 5) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 9;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 7) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie występują;
- 8) stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

**§ 16.** Ustalenia szczegółowe dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM/1** o pow. ok. 5,89 ha:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren zabudowy zagrodowej,
  - b) projektowana zabudowa w formie wolnostojącej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe,
  - b) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) w zabudowie zagrodowej zabrania się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze i potencjalnie) oddziaływać na środowisko;
- 4) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy:
    - określono na rysunku planu,
    - zakaz lokalizacji zabudowy garażowej, gospodarczej i gospodarczo-garażowej w pasie o szerokości 15 m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej nr 205,
  - b) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: 25% powierzchni działki siedliskowej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki siedliskowej,

- d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,90,
  - e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki: 12,0 m. n.p.t.,
  - f) gabaryty budynków mieszkalnych:
    - dopuszcza się garaż wbudowany w bryłę budynku lub dobudowany do budynku,
    - dopuszczalne podpiwniczenia budynków w tym lokalizowanie miejsc postojowych i garaży podziemnych pod budynkami,
    - maksymalna wysokość budynków: 10,0 m,
    - maksymalna szerokość elewacji frontowej: 25,0 m,
  - g) gabaryty budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
    - dopuszczalne podpiwniczenia budynków,
    - maksymalna wysokość budynków: 9,0 m,
    - maksymalna szerokość elewacji frontowej: 12,0 m,
  - h) rodzaj dachu budynków mieszkalnych:
    - dach symetryczny dwuspadowy,
    - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 35 - 45 stopni,
  - i) rodzaj dachu budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
    - dach symetryczny dwu-lub wielospadowy,
    - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 15 - 45 stopni,
  - j) kierunek głównej kalenicy dachu:
    - budynków mieszkalnych: równoległy do linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż drogi, stanowiącej obsługę komunikacyjną działki siedliskowej,
    - budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych: równoległy lub prostopadły do głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego;
- 5) ustalenia dotyczące komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia określone w § 8;
  - b) dostęp do drogi publicznej - drogi wojewódzkiej nr 205: istniejącymi zjazdami poprzez istniejące i projektowane na gruntach rolnych drogi dojazdowe;
- 6) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 9;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki siedliskowe:
- a) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi podziału nieruchomości rolnych i leśnych,
  - b) podziały powinny spełniać warunek pokrywania się granic nieruchomości z ustalonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
  - c) minimalna szerokość frontów działek: 25 m,
  - d) maksymalna powierzchnia działek: 4000 m<sup>2</sup>,
  - e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:  $90 \pm 15$  stopni,
  - f) wyżej określone parametry działek nie dotyczą podziału nieruchomości pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;
- 8) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie występują;
- 9) stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.



§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP/1** o pow. ok. 0,24 ha:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren zieleni urządzonej,
  - b) istniejąca i projektowana zieleń ogólnodostępna stanowiąca zespół zieleni niskiej i wysokiej, w formie parku, zieleńca, skweru;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) elementy infrastruktury komunikacyjnej,
  - b) elementy infrastruktury technicznej,
  - c) infrastruktura rekreacyjno-gospodarcza związana z użytkowaniem jako teren zieleni urządzonej;
- 3) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni terenu,
  - b) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: 5% powierzchni terenu;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
  - e) maksymalna wysokość budowli: 12 m n.p.t.;
  - f) maksymalna wysokość obiektów określonych w pkt 2 lit. c: 7,0 m,
  - g) obowiązuje stosowanie nawierzchni utwardzonych (ciągów i placów pieszych, ścieżek pieszo-rowerowych, umocnienia podłoża) wyłącznie przepuszczalnych, wykonanych z elementów drobnowymiarowych z materiałów naturalnych nieprzetworzonych (np. drewno, kamień, żwir);
- 4) ustalenia dotyczące komunikacji:
  - a) obowiązują ustalenia określone w § 8;
  - b) dostęp do drogi publicznej - drogi wojewódzkiej nr 205:
    - bezpośrednio,
    - poprzez drogę wewnętrzną gminną (działkę nr 194/21 położoną bezpośrednio przy północnej granicy obszaru I planu),
  - c) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania;
- 5) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 9;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) nie określa się,
  - b) podziały powinny spełniać warunek pokrywania się granic nieruchomości z ustalonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) w granicach terenu występuje - oznaczona na rysunku planu - strefa B ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu pałacowo-folwarcznego w Kwasowie, w której obowiązują zakazy i ograniczenia określone w § 6 pkt 5 i 6;
- 8) stawka procentowa: 0%.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP/2** o pow. ok. 0,96 ha:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren zieleni urządzonej,

- b) istniejąca i projektowana zieleń ogólnodostępna stanowiąca zespół zieleni niskiej i wysokiej, w formie parku, zieleńca, skweru;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) elementy infrastruktury komunikacyjnej,
  - b) elementy infrastruktury technicznej,
  - c) infrastruktura rekreacyjno-gospodarcza związana z użytkowaniem jako teren zieleni urządzonej;
- 3) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni terenu,
  - b) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: 5% powierzchni terenu;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
  - e) maksymalna wysokość budowli: 12 m n.p.t.;
  - f) maksymalna wysokość obiektów określonych w pkt 2 lit. c: 7,0 m,
  - g) obowiązuje stosowanie nawierzchni utwardzonych (ciągów i placów pieszych, ścieżek pieszo-rowerowych, umocnienia podłoża) wyłącznie przepuszczalnych, wykonanych z elementów drobnowymiarowych z materiałów naturalnych nieprzetworzonych (np. drewno, kamień, żwir);
- 4) ustalenia dotyczące komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia określone w § 8;
  - b) dostęp do drogi publicznej - drogi wojewódzkiej nr 205: poprzez drogę KDD/1,
  - c) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania;
- 5) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 9;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) nie określa się,
  - b) podziały powinny spełniać warunek pokrywania się granic nieruchomości z ustalonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) w granicach terenu występuje - oznaczona na rysunku planu - strefa K ochrony krajobrazu historycznego założenia parkowego w Kwasowie, w której obowiązują zakazy i ograniczenia określone w § 6 pkt 3 i 4,
  - b) w granicach terenu występuje - oznaczony na rysunku planu - rów otwarty ujęty w ewidencji wód i urządzeń melioracyjnych, dla którego obowiązują nakazy określone w § 7 pkt 2;
- 9) stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

**§ 19.** Ustalenia szczegółowe dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem E/1 o pow. ok. 0,01 ha:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
  - b) teren lokalizacji projektowanych stacji elektroenergetycznych transformatorowo-rozdzielczych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) elementy infrastruktury komunikacyjnej,
  - b) elementy infrastruktury technicznej,
  - c) zieleń urządzona;

- 3) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej lub terenu,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej lub terenu,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,80,
  - e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki: 15 m. n.p.t.,
  - f) gabaryty projektowanych budynków:
    - maksymalna wysokość budynków: 7,0 m,
    - maksymalna szerokość elewacji: nie określa się,
  - g) rodzaj dachu projektowanych budynków:
    - dach płaski, jedno-, dwu- lub wielospadowy,
    - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 5 - 45 stopni,
    - kierunek głównej kalenicy dachu: nie określa się;
- 4) ustalenia dotyczące komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia określone w § 8,
  - b) obsługa komunikacyjna: z istniejącej drogi dojazdowej na gruntach rolnych;
- 5) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 9;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 7) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie występują;
- 8) stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

**§ 20.** Ustalenia szczegółowe dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD/1** o pow. ok. 0,21 ha:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) teren drogi dojazdowej,
  - b) istniejąca droga publiczna gminna (działka nr 228);
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) elementy infrastruktury technicznej,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) ścieżki pieszo-rowerowe przeznaczone dla funkcji rekreacyjno-sportowych;
- 3) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zakaz zabudowy niezwiązanej z drogą, z uwzględnieniem pkt 2,
  - b) dopuszczalna realizacja przeznaczenia uzupełniającego, o ile pozwalają na to warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 4) ustalenia dotyczące komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia określone w § 8;
  - b) droga dojazdowa klasy D,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m z miejscowymi poszerzeniami jak na rysunku planu,
  - d) elementy infrastruktury komunikacyjnej w liniach rozgraniczających:
    - ciąg pieszo-jezdny bez wydzielen krawężnikami,

- inne elementy pasa drogowego wg potrzeb;
  - e) dostęp do drogi publicznej - drogi wojewódzkiej nr 205: bezpośrednio istniejącym skrzyżowaniem,
  - f) nie ogranicza się ilości zjazdów z drogi KDD/1;
- 5) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 9;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) nie określa się,
  - b) podziały powinny spełniać warunek pokrywania się granic nieruchomości z ustalonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) w granicach terenu występuje - oznaczona na rysunku planu - strefa W.III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, w której obowiązują zakazy i ograniczenia określone w § 6 pkt 1 i 2;
- 8) stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

**§ 21.** Ustalenia szczegółowe dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW/1** o pow. ok. 0,05 ha:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) teren drogi wewnętrznej,
  - b) projektowany ciąg komunikacyjny wewnętrzny, stanowiący dojście i dojazd przeznaczony dla ruchu pieszego i ruchu kołowego, który może odbywać się równocześnie;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) elementy infrastruktury technicznej,
  - b) zieleni urządzona;
- 3) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zakaz zabudowy niezwiązanej z drogą, z uwzględnieniem pkt 2,
  - b) dopuszczalna realizacja przeznaczenia uzupełniającego, o ile pozwalają na to warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 4) ustalenia dotyczące komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia określone w § 8;
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m z miejscowymi poszerzeniami jak na rysunku planu,
  - c) elementy infrastruktury komunikacyjnej w liniach rozgraniczających:
    - ciąg pieszo-jezdny bez wydzieleni krawężnikami,
    - szerokość nawierzchni utwardzonej co najmniej 4,5 m,
    - dopuszczalne miejsca parkingowe,
  - d) dostęp do drogi publicznej - drogi wojewódzkiej nr 205:
    - istniejącym zjazdem,
  - e) nie ogranicza się ilości zjazdów z drogi KDW/1;
- 5) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 9;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) nie określa się,

- b) podziały powinny spełniać warunek pokrywania się granic nieruchomości z ustalonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) w granicach terenu występuje - oznaczona na rysunku planu - strefa B ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu pałacowo-folwarcznego w Kwasowie, w której obowiązują zakazy i ograniczenia określone w § 6 pkt 5 i 6;
- 8) stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW/2** o pow. ok. 0,18 ha:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren drogi wewnętrznej,
  - b) projektowany ciąg komunikacyjny wewnętrzny, stanowiący dojście i dojazd przeznaczony dla ruchu pieszego i ruchu kołowego, który może odbywać się równocześnie;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) elementy infrastruktury technicznej,
  - b) zieleń urządzona;
- 3) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy niezwiązanej z drogą, z uwzględnieniem pkt 2,
  - b) dopuszczalna realizacja przeznaczenia uzupełniającego, o ile pozwalają na to warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 4) ustalenia dotyczące komunikacji:
  - a) obowiązują ustalenia określone w § 8;
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m z miejscowymi poszerzeniami jak na rysunku planu,
  - c) elementy infrastruktury komunikacyjnej w liniach rozgraniczających:
    - ciąg pieszo-jezdny bez wydzielen krawężnikami,
    - szerokość nawierzchni utwardzonej co najmniej 4,5 m,
    - dopuszczalne miejsca parkingowe,
  - d) dostęp do drogi publicznej - drogi wojewódzkiej nr 205: poprzez drogę KDD/1 dojazdową gminną (działkę nr 228) istniejącym skrzyżowaniem,
  - e) nie ogranicza się ilości zjazdów z drogi KDW/2;
- 5) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 9;
- 6) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) nie określa się,
  - b) podziały powinny spełniać warunek pokrywania się granic nieruchomości z ustalonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie występują;
- 8) stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW/3** o pow. ok. 0,15 ha:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) teren drogi wewnętrznej,
  - b) projektowane poszerzenie istniejącej drogi wewnętrznej gminnej (działki nr 195/34 położonej bezpośrednio przy północnej granicy obszaru II planu);
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) zieleń urządzona;
- 3) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zakaz zabudowy niezwiązanej z drogą, z uwzględnieniem pkt 1 lit. b,
  - b) dopuszczalna realizacja przeznaczenia uzupełniającego, o ile pozwalają na to warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 4) ustalenia dotyczące komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia określone w § 8;
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m jak na rysunku planu,
  - c) elementy infrastruktury komunikacyjnej w liniach rozgraniczających:
    - ciąg pieszy,
    - dopuszczalne miejsca parkingowe,
  - d) dostęp do drogi publicznej - drogi wojewódzkiej nr 205: istniejącym zjazdem,
  - e) nie ogranicza się ilości zjazdów z drogi KDW/3;
- 5) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 9;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) nie określa się,
  - b) podziały powinny spełniać warunek pokrywania się granic nieruchomości z ustalonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) w granicach terenu występuje - oznaczona na rysunku planu - strefa W.III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, w której obowiązują zakazy i ograniczenia określone w § 6 pkt 1 i 2;
- 8) stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 24.** W granicach objętych planem traci moc:

- 1) uchwała Nr XIII/83/96 Rady Gminy Sławno z dnia 26 marca 1996 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno i wybranych miejscowości: Warszkowo, Kwasowo, Pomiłowo, Bobrowiczki, Łętowo, Sławsko, Wrześnica (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Słupskiego z 1996 r., Nr 14, poz. 52).

**§ 25.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sławno.

**§ 26.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Sławno.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .../2020

Rady Gminy Sławno

z dnia.....2020 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Kwasowo - wyłożonego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 25 października 2019 r. do 26 listopada 2019 r. - w ustalonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

2. W związku z powyższym Wójt Gminy Sławno nie przedstawił Radzie Gminy listy uwag nieuwzględnionych.



**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.), stanowią zadania własne gminy, z wyłączeniem zadań o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Kwasowo - traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie - obejmują:

- dotychczas planowane w związku z realizacją programów gminnych - ewentualne wydzielenie (poszerzenie) i przebudowa lub modernizacja, wraz z oświetleniem i uzbrojeniem poziomym, istniejących dróg gminnych; przebudowę lub rozbudowę sieci wodociągowej, służącej do obsługi terenów przyległych, budowę sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej, służącej do obsługi terenów przyległych,
- dodatkową sieć wodociągową oraz sieć i urządzenia kanalizacji sanitarnej, służące do obsługi terenów przyległych do istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych,
- dodatkowe zagospodarowanie terenów zieleni urządzonej stanowiących nową przestrzeń publiczną w miejscowości Kwasowo.

3. Realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącej zadania własne gminy przewiduje się sukcesywnie, w miarę przygotowywania nowych terenów inwestycyjnych, uwzględniając rachunek ekonomiczny i efektywność inwestycji, czyli wysokość nakładów przypadających na jednego mieszkańca, korzystającego z wybudowanej infrastruktury.

4. Realizacja zadań prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi, działającymi i inwestującymi na terenie gminy, w sposób zapewniający koordynację prac przy realizacji poszczególnych elementów uzbrojenia technicznego wraz z budową dróg i ich nawierzchni.

5. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym m. in. ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych, ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków i ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

6. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Kwasowo, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 869), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne ustala się corocznie w uchwale budżetowej, a wieloletnie określa się w wieloletniej prognozie finansowej uchwalanej przez Radę Gminy.

7. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii cieplnej lub energii elektrycznej – stanowiące pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym - są realizowane w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 755 z późn. zm.). Inwestycje te nie są finansowane z udziałem środków własnych gminy, za wyjątkiem wykonania oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą.

## UZASADNIENIE

### do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Kwasowo

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

#### I. Wstęp.

Wójt Gminy Sławno - wykonując uchwałę nr XXXIV/261/2017 Rady Gminy Sławno z dnia 20 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Kwasowo – sporządził projekt planu miejscowego:

- 1) zgodnie z zapisami studium,
- 2) zgodnie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem;
- 3) wraz z uzasadnieniem, które obejmuje omówienie rozwiązań przyjętych w planie - w szczególności:
  - sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy,
  - zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2,
  - wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Postawa merytoryczna opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmowała:

- 1) wykorzystane materiały planistyczne, aktualne na dzień przystąpienia do sporządzania projektu planu,
  - 2) rozpatrzone wnioski złożone do planu,
  - 3) sporządzone na potrzeby projektu planu niezbędne materiały planistyczne, aktualne na dzień przekazania projektu do opiniowania i uzgodnień,
- wykazane w zestawieniach załączonych do dokumentacji prac planistycznych.

#### II. Zgodność rozwiązań z zapisami studium.

Teren objęty sporządzeniem planu miejscowego położony jest w części obrębu ewidencyjnego Kwasowo i obejmuje obszar o powierzchni w granicach opracowania:

- obszar „I” - powierzchni ok. 0,7 ha,
- obszar „II” - o powierzchni ok. 3,9 ha,
- obszar „III” - o powierzchni ok. 19,4 ha.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego Wójt Gminy Sławno - zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - dokonał analizy zasadności przystąpienia do opracowania projektu, zgodności przewidywanych w planie rozwiązań z ustaleniami studium oraz określił niezbędny zakres prac planistycznych:

- 1) przedmiotem dokonania zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno jest uwzględnienie aktualnej polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 2) dla obszaru „I”:
  - zapewnienie kontrolowanego uzupełnienia zabudowy istniejącej nowym budownictwem mieszkaniowym jednorodzinnym z towarzyszącą zabudową usługową (teren MNU/1, MNU/2),
  - odpowiednie ukształtowanie przestrzeni publicznych miejscowości nowymi terenami rekreacji (ZP/1),
  - wskazanie zasady obsługi komunikacyjnej (teren KDW/1) i inżynieryjnej obszaru;
- 3) dla obszaru „II”:
  - zapewnienie kontrolowanego uzupełnienia zabudowy istniejącej nowym budownictwem mieszkaniowym jednorodzinnym (teren MN/1),
  - odpowiednie ukształtowanie przestrzeni publicznych miejscowości nowymi terenami rekreacji (ZP/2) z ochroną zachowanych walorów kulturowych i przyrodniczych miejscowości,
  - zapewnienie kontrolowanego rozwoju budownictwa mieszkaniowego - ustalenie nowego przeznaczenia terenów projektowanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (teren MN/2) i wielorodzinną (MW),
  - wskazanie zasad obsługi komunikacyjnej (teren KDD, KDW/2, KDW/3) i inżynieryjnej obszaru;

- wskazanie zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej obszaru;
- 4) dla obszaru „III”:
  - uzupełnienie zabudowy istniejącej nowym budownictwem mieszkaniowym jednorodzinny (teren MN/3),
  - zapewnienie kontrolowanego rozwoju nowego budownictwa zagrodowego (teren RM/1),
  - skuteczna ochrona pozostałych gruntów rolnych o przydatności produkcyjnej (teren R/1) przed przeznaczeniem ich na cele nierolnicze,
  - wskazanie zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej (teren E) obszaru.

Wójt Gminy Sławno - po dokonaniu czynności związanych ze sporządzeniem projektu planu miejscowego określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - przedstawił Radzie Gminy projekt planu sporządzony zgodnie z zapisami studium gminy.

Zgodność rozwiązań przyjętych w projekcie planu przeanalizowano m. in. w zakresie:

- 1) kierunku zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów w miejscowości Kwasowo, określonej jako jednostka strukturalna C.3:
  - a) funkcje dominujące: rolnictwo, mieszkalnictwo, usługi, działalność gospodarcza,
  - b) zakres zmian:
    - adaptacja, modernizacja i rozbudowa zainwestowania, budowa nowych inwestycji,
  - c) zagospodarowanie i użytkowanie terenów - kierunki rozwoju:
    - preferowany kierunek nowej zabudowy zgodnie z rysunkiem studium,
    - obszary byłej zabudowy gospodarczej (zdegradowane po byłym PGR) przeznaczyć m. in. na funkcje: usługowe, itp.,
    - wypełnienie zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania;
    - wykształcić w miejscowości jednostki strukturalno-funkcjonalne w celu niedopuszczenia do kolizji użytkowych,
  - d) zagospodarowanie i użytkowanie terenów - zasady rozwoju:
    - rozwój zabudowy w kierunku południowym,
    - główne założenie architektoniczne budynków dostosować do dominującej, starej zabudowy miejscowości lub zaprojektować nową architekturę w taki sposób, ażeby nie dopuścić do dysharmonii w krajobrazie i w sąsiedztwie zabudowy,
    - rewitalizacja parku pałacowego i pałacu z I poł. XIX w. w stylu romantycznym,
  - e) zasady ochrony środowiska i przyrody: nie występują,
    - istniejący pomnik przyrody,
    - projektowany użytek ekologiczny;
  - f) zasady ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego oraz zabytków:
    - kościół filialny wraz z otoczeniem wpisany do rejestru zabytków,
    - cmentarz ewang.- augsb. (nieczynny) oraz aleja klonowa proponowane do objęcia strefą „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
    - ekspozycja układu owalnicowego - część miejscowości od północy i południa do objęcia strefą „E” ochrony ekspozycji,
    - założenie pałacowe proponowane do objęcia strefą „B” ochrony konserwatorskiej,
    - obiekty proponowane do objęcia ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu miejscowego,
    - park krajobrazowy i pałac proponowany do objęcia ścisłą ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu miejscowego;
- 2) obszar „I” wskazano w Studium jako tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej.
- 3) obszar „II” wskazano w Studium jako tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz tereny zieleni parkowej.
- 4) obszar „III” wskazano w Studium jako tereny zabudowy zagrodowej i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz jako tereny rolnicze.

Po przeprowadzonej analizie stwierdzono, że sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Kwasowo nie narusza ustaleń części tekstowej i graficznej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,

przyjętych uchwałą nr VII/58/95 Rady Gminy Sławno z dnia 29 czerwca 1995 r., zmienionych uchwałą nr XVI/76/2008 z dnia 26 września 2008 r., uchwałą nr XI/75/2011 z dnia 7 września 2011 r. oraz uchwałą nr XLIX/436/2014 z dnia 29 września 2014 r.

### III. Zgodność rozwiązań z przepisami odrębnymi.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Kwasowo został sporządzony w oparciu o przepisy:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.).

Na podstawie przepisów odrębnych, odnoszących się do obszaru objętego planem, w rozwiązaniach planu określono obszary i obiekty podlegające ochronie, w tym m. in. uwzględniono:

- a) wymagania ochrony gruntów rolnych klasy III na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- b) wymagania Porozumienia wykonawczego (...) w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół bazy systemu obrony przed raketami balistycznymi (Dz. U. z 2016 r. poz. 234) ze względu na położenie obszaru planu w 35 km strefie ochronnej od bazy systemu obrony przed raketami balistycznymi w Redzikowie,
- b) wymagania innych przepisów odrębnych ze względu na:
  - występowanie w obszarze planu urządzeń melioracji wodnych,
  - istniejących linii elektroenergetycznych SN.

Dla obszaru objętego planem nie określono granic i sposobów zagospodarowania:

- obszarów przestrzeni publicznej - ze względu na brak takich obszarów określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych - ze względu na brak takich terenów,
- granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

### IV. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy.

#### 1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) **wymagania ładu przestrzennego** - oznaczającego uporządkowanie i harmonię pomiędzy elementami składowymi przestrzeni i funkcjami struktury przestrzennej, **w tym urbanistyki i architektury**, poprzez:
  - a) określenie sposobu kształtowania struktury przestrzennej w formie zabudowy usytuowanej wzdłuż dróg, od których ustalono w planie linie zabudowy,
  - b) ustalenie w Rozdziale 2 uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym kolorystyki zabudowy i wykończenia elewacji budynków oraz obowiązującego rodzaju pokrycia dachów;
  - c) określenie w Rozdziale 3 uchwały szczegółowych warunków zagospodarowania terenów, w tym maksymalnego wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej i minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych,
  - d) ustalenie w Rozdziale 3 uchwały szczegółowych parametrów kształtowania zabudowy, w tym formy i gabarytów projektowanych budynków (maksymalnej wysokości, minimalnej i maksymalnej szerokości elewacji), formy dachu (kształtu i kąta pochylenia połaci dachowych, kierunku głównej kalenicy);
- 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** poprzez szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy (o których mowa w pkt 1), których wprowadzenie pozwoli uniknąć lokalizacji obiektów, które swoją formą bądź wysokością mogłyby negatywnie wpływać na przestrzeń kulturową i krajobraz miejscowości, w której położony jest obszar planu;

- 3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami** poprzez
- a) ustalenie, że w granicach opracowania:
    - nie znajdują się formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
    - nie występują obiekty bądź obszary, w tym wskazane w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno” (2014 r.), do objęcia prawnymi formami ochrony przyrody,
  - b) wykluczenie – w wyniku przeprowadzonej oceny skutków realizacji ustaleń projektu planu w sporządzonej prognozie oddziaływania na środowisko - wpływu ustaleń planu na stan i funkcjonowanie najbliższych położonych obszarów chronionych pod względem przyrodniczym (do 5 km):
    - Obszar Natura 2000 mający znaczenie dla Wspólnoty „Dolina Wieprzy i Studnicy”,
  - c) określenie w ustaleniach planu zasad ochrony i kształtowania środowiska oraz ochrony przyrody - gwarantujących, że rozwiązania przyjęte w planie będą neutralne pod względem wpływu na środowisko przyrodnicze, w tym:
    - zakazu zagospodarowania terenu mogącego stanowić źródło zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego,
    - nakazu zapewnienia ochrony dziko rosnących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,
    - nakazu ochrony wartościowego drzewostanu i ograniczenia wycinki drzew i krzewów do niezbędnego minimum,
    - ustalenia, że realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych,
    - nakazu kształtowania zieleni z użyciem roślin gatunków rodzimych, zgodnych geograficznie oraz siedliskowo;
- 4) **wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych** poprzez:
- a) ustalenie, że wprowadzone w planie zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych - wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych klasy III pochodzenia mineralnego o powierzchni 2,8716 ha (w tym 0,3855 ha gruntów Br-RIIIa, 0,7400 ha gruntów użytku Br-RIIIb, 0,0370 ha użytku W-RIIIb, 0,8213 użytku RIIIb i 0,8878 ha RIIIa),
  - b) uzyskanie dla gruntów rolnych klasy III przeznaczonych w planie na cele nierolnicze zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją nr GZ.tr.602.249.2018 z dnia 16 lipca 2019 r.;
- 5) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** poprzez:
- a) zidentyfikowanie w granicach obszaru „II” objętego planem stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji służby konserwatorskiej jako: Kwasowo, stan. 1, AZP 12-26/1 – objętego strefą W.III ochrony konserwatorskiej w § 6 pkt 1 i 2 projektu uchwały,
  - b) ustalenie, że teren objęty planem (w obszarze „II”) położony jest częściowo w granicach założenia rezydencjalno-parkowego w Kwasowie, w obrębie którego czytelne jest historyczne rozplanowanie oraz zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych - objętego ochroną zapisami planu miejscowego w § 6 pkt 3 i 4 jako strefa „K” ochrony krajobrazu,
  - c) ustalenie, że teren objęty planem (w obszarze „I”) położony jest w granicach historycznego zespołu pałacowo-folwarcznego w Kwasowie - objętego ochroną zapisami planu miejscowego w § 6 pkt 5 i 6 jako strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
- 6) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** poprzez:
- a) określenie odpowiednio w § 5 uchwały zasad ochrony środowiska - gwarantujących, że rozwiązania przyjęte w planie będą neutralne pod względem wpływu na środowisko, rozumiane również jako ochrona zdrowia ludzi:
    - zakazu lokalizowania funkcji wyszczególnionych w przepisach jako obiekty i przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko oraz instalacji wymagających

- utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, za wyjątkiem realizacji elementów infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,
- określenie możliwości realizacji na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową (MNU) - wyłącznie nieuciążliwej zabudowy usługowej,
  - ustalenie, że dopuszczalny zasięg uciążliwości dla środowiska działalności prowadzonej w związku z zapisanym w planie przeznaczeniem winien zamykać się w granicach działki lub terenu, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;
- b) zaliczenie w § 5 pkt 3 uchwały - zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska - do ochrony przed hałasem:
- terenów MN - do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - terenów MW - do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - terenu UNU - do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- c) zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (w § 8 pkt 6 uchwały);
- 7) **walory ekonomiczne przestrzeni** - rozumiane jako cechy przestrzeni, możliwe do określenia w kategoriach ekonomicznych, stanowiące relację z ustaleniami planu - poprzez:
- a) racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenów przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych,
  - b) ustalenie optymalnego przeznaczenia terenów oraz wskaźników ich zagospodarowania i kształtowania zabudowy,
  - c) przyjęcie uzasadnionych technicznie i ekonomicznie rozwiązań z zakresu infrastruktury technicznej,
  - d) umożliwienie korzystania z nieruchomości przez ich właścicieli w dotychczasowy sposób (na podstawie art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz na podstawie ustaleń § 2 ust. 2 tekstu planu),
  - e) umożliwienie korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z przeznaczeniem określonym w dotychczas obowiązujących planach miejscowych oraz ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania nie mniej korzystnych dla właścicieli działek niż w dotychczasowym planie miejscowym,
  - f) ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu (w ustaleniach dla terenów w Rozdziale 3):
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN - na 1%,
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową MNU - na 1%,
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW - na 1%,
    - dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka E - na 1%,
    - dla terenów dróg wewnętrznych KDW - na 1%,
    - dla terenów rolniczych R, terenów zieleni urządzonej ZP, terenu drogi dojazdowej KDD - na 0%, ponieważ w następstwie wejścia w życie planu miejscowego nie nastąpi zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości;
- 8) **prawo własności** poprzez:
- a) uwzględnienie w ustaleniach planu, w tym w rozgraniczaniu terenów o różnym przeznaczeniu, zróżnicowanej struktury własności:
    - występujących w granicach planu gruntów prywatnych,
  - b) umożliwienie:
    - ochrony w maksymalnym możliwym stopniu przebiegu dotychczasowych wydzielen geodezyjnych,
    - wydzielania działek pod zabudowę i drogi dojazdowe w obrębie jednej nieruchomości lub w sposób, aby granice istniejącego podziału własnościowego ich nie dzieliły,
  - c) rozpatrzenie wniosków złożonych do planu, w tym od właścicieli nieruchomości położonych w granicach obszaru objętego opracowaniem (w terminie określonym w ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych),
  - d) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniosków i stopniu ich uwzględnienia w projekcie planu w zestawieniu tabelarycznym dołączonym do dokumentacji prac planistycznych;

- 9) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa** poprzez:
- a) zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz dokonanie uzgodnienia projektu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
  - b) spełnienie w planie miejscowym wymogów potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004 r. w sprawie sposobu uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa w zakresie planowania przestrzennego,
  - c) uwzględnienie w ustaleniach planu (odpowiednio w § 7 pkt 4 uchwały) ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w 35 km strefie ochronnej od bazy systemu obrony przed raketami balistycznymi w Redzikowie;
- 10) **potrzeby interesu publicznego** - rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań uwzględniających potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym - poprzez:
- a) określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji publicznej (w § 8 uchwały), w tym:
    - zachowanie do dalszego użytkowania oraz dopuszczenie remontu, przebudowy i odbudowy istniejących obiektów i urządzeń komunikacji, w sposób omówiony w ust. 3 pkt 1 uzasadnienia,
    - zapewnienie ogólnodostępnych miejsc postojowych (dla terenu zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową U oraz terenu sportu i rekreacji S) dla samochodów osobowych oraz sposobu ich realizacji w ustaleniach § 8 pkt 6,
  - b) ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów publicznej infrastruktury technicznej (w § 9 uchwały), w tym:
    - zachowanie do dalszego użytkowania istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - ustalenie możliwości przebudowy istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - dopuszczenie możliwości budowy w granicach obszaru objętego planem obiektów infrastruktury technicznej lokalnej i ponadlokalnej, w tym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych,
  - c) ustalenie, że dla obszaru planu brak „obszarów przestrzeni publicznej”, w rozumieniu ustawy o planowaniu przestrzennym, określonych tak w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
  - d) wyposażenie obszaru planu w obiekty i obszary służące potrzebom mieszkańców z zakresu wypoczynku, obejmujące infrastrukturę sportową i rekreacyjną (tereny sportu i rekreacji w obrębie terenu zabudowy wielorodzinnej MW oraz ścieżki pieszo-rowerowe w obrębie terenów komunikacji KDD, KDW),
  - e) określenie wymagań dotyczących kształtowania ładu przestrzennego na terenach o charakterze publicznym (terenach zieleni, terenach komunikacji) w ustaleniach szczegółowych;
- 11) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**, poprzez:
- a) określenie możliwości wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz sprecyzowanie zasad ich modernizacji, rozbudowy i budowy (w § 9 uchwały),
  - b) nie ograniczanie lokalizowania inwestycji z zakresu łączności publicznej, w tym realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowych, zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi tj. ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 2062 z późn. zm.);
- 12) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**, poprzez:
- a) ogłoszenie i obwieszczenie (w tym na stronie internetowej Gminy Sławno) o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o możliwości składania wniosków do planu,

- b) podanie do publicznej wiadomości informacji o postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Kwasowo oraz o możliwości składania uwag i wniosków do opracowanego projektu dokumentu,
  - c) ogłoszenie i obwieszczenie (w tym na stronie internetowej) o wyłożeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 25 października 2019 r. do 26 listopada 2019 r. projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu i o możliwości składania uwag do dnia 18 grudnia 2019 r.,
  - d) zorganizowanie w dniu 15 listopada 2109 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
  - e) umożliwienie wyżej omówionego udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego również za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej;
- 13) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez:
- a) zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - b) przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zastosowanie się do przepisów art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
  - c) zapewnienie możliwości wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzenia projektu planu;
- 14) potrzebę **zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** poprzez określenie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury techniczne (w § 9 uchwały) w tym sposobów zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie mieszkańcom odpowiedniej ilości i jakości wody.

2. **Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Sławno zważył interes publiczny i interesy prywatne**, poprzez:
- 1) uwzględnienie wniosków i uwag złożonych do planu - w sposób omówiony w ust. 1 pkt 8 uzasadnienia;
  - 2) uwzględnienie w planie potrzeb interesu publicznego - w sposób omówiony w ust. 1 pkt 10 uzasadnienia;
  - 3) dokonanie w planie zmian w dotychczasowym zagospodarowaniu terenów we właściwych relacjach pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę (uwzględniając interesy prywatne) w stosunku do inwestycji publicznych, poprzez:
    - a) projektowane poszerzenie istniejącej drogi gminnej (działki nr 228) – oznaczonej w planie jako teren KDD,
    - b) zaplanowanie na obszarze planu rozwiązań dotyczących systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (określonych w § 8 i 9 uchwały) w sposób:
      - zapewniający spójność funkcjonalnego powiązania obszaru z układem zewnętrznym,
      - uzasadniony technicznie i ekonomicznie;
  - 4) ustalenie w planie przeznaczenia części terenów jako dróg wewnętrznych (KDW) w wyważonych relacjach pomiędzy interesem indywidualnym a interesem publicznym oraz pomiędzy wzajemnymi interesami indywidualnych właścicieli nieruchomości:
    - a) drogi wewnętrzne zostały wprowadzone do projektu planu ze względu na przeznaczenie pod zabudowę działek prywatnych właścicieli,
    - b) części nieruchomości prywatnych przeznaczono w planie pod drogi wewnętrzne za wiedzą i zgodą właścicieli działek,
    - c) na każdej z części działek, które pozostają po przeznaczeniu ich części na drogę wewnętrzną możliwa jest lokalizacja zabudowy,
    - d) nie jest w interesie właścicieli zabudowa tej części działki przeznaczonej w planie pod drogę wewnętrzną, ponieważ ustalony sposób zagospodarowania terenu służy umożliwieniu



- przeznaczenia pozostałej części nieruchomości na cele budowlane,
- e) w konstruowaniu ustaleń planu uznano, że nie istnieją alternatywne możliwości dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych, w tym brak jest zwłaszcza możliwości bezpośredniego dostępu do istniejących dróg publicznych poza dojazdem za pośrednictwem ciągu drogi wewnętrznej,
  - f) określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów został zważony interes publiczny i interesy prywatne oraz wzajemne interesy indywidualnych właścicieli nieruchomości i nie uczyniono żadnego jednego z interesów nadrzędnym;
- 5) wykorzystanie w przyjętych w planie rozwiązaniach dostępnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, w tym m. in. zestawionych w „Wykazie wykorzystanych materiałów planistycznych” w dokumentacji formalnoprawnej sporządzenia planu miejscowego.

**3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono** w sporządzonym planie miejscowym wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności poprzez:

- 1) **oparcie projektowanych struktur przestrzennych o dotychczasowy system komunikacyjny**, w tym:
  - a) wykorzystanie dla obsługi komunikacyjnej terenu w części obrębu geodezyjnego Kwasowo, związanej z planowanym zagospodarowaniem, poprzez powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym - drogą wojewódzką zbiorczą nr 205,
  - b) dostęp do drogi publicznej obszaru „I”:
    - za pośrednictwem projektowanej drogi wewnętrznej KDW/1 - dotychczas istniejącym zjazdem na teren działki nr 194/30,
    - za pośrednictwem drogi wewnętrznej działki gminnej nr 194/21 (oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW194/21) położonej bezpośrednio przy północnej granicy obszaru - istniejącym zjazdem,
  - c) dostęp do drogi publicznej obszaru „II”:
    - za pośrednictwem drogi publicznej gminnej (działka nr 228) KDD - istniejącym skrzyżowaniem,
    - za pośrednictwem drogi wewnętrznej działki gminnej nr 195/23 (oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW195/23) położonej bezpośrednio przy północnej granicy obszaru - istniejącym skrzyżowaniem,
  - d) dostęp do drogi publicznej obszaru „III”: za pośrednictwem istniejących i projektowanych na gruntach rolnych dróg dojazdowych - istniejącymi zjazdami,
  - e) realizowane w miarę potrzeb uzupełnienie istniejącego układu drogowego poprzez projektowane drogi wewnętrzne (w granicach terenów KDW);
- 2) **wymagania dla komunikacji publicznej** (umożliwiające ewentualne włączenie do systemu obsługi w zakresie ogólnodostępnej komunikacji autobusowej itp.) w ustaleniach planu, dotyczących szerokości dróg publicznych (o kategorii drogi dojazdowej);
- 3) **rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów**, w tym:
  - a) ścieżki pieszo-rowerowe przeznaczone dla funkcji rekreacyjno-sportowych jako dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające w pasach drogowych terenu drogi dojazdowej KDD oraz dróg wewnętrznych KDW,
  - b) miejsca do parkowania dla rowerów wymagające określonej minimalnej liczby stanowisk postojowych na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW oraz terenach zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną (MNU);
- 4) **zaplanowanie lokalizacji nowej zabudowy**:
  - a) **poprzez uzupełnienie** i uporządkowanie **wykształconej struktury** funkcjonalno - przestrzennej na obszarze „I” i „II” planu obejmującym tereny częściowo istniejącego zainwestowania,
  - b) na terenach dotychczas niezainwestowanych na obszarze „III” planu - **poprzez kontynuację** i realizację zabudowy **z wykorzystaniem dostępu** do istniejącej sieci komunikacyjnej oraz możliwości wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej nowej zabudowy - przeznaczonych w studium gminy jako obszary rozwojowe dotychczasowej struktury

przestrzennej miejscowości Kwasowo.

**V. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została przyjęta uchwałą Nr XXX/233/2016 Rady Gminy Sławno z dnia 18 listopada 2016 r.

W przedmiotowej uchwale stwierdzono konieczność dokonania zmian obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Sławno w celu uwzględnienia nowej polityki przestrzennej przyjętej w studium.

Wyniki analizy - wskazujące częściową nieaktualność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Kwasowo - są zgodne ze sporządzeniem przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego planem.

**VI. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Dla potrzeb planu sporządzono „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Kwasowo”, w której określono wpływ uchwalenia planu na dające się określić dochody i wydatki gminy, w tym przedstawiono ewentualne skutki finansowe dla budżetu gminy w bliższej i dalszej perspektywie.

Opracowanie - pełniące rolę specjalistycznej opinii odnoszącej się do przyjętych w planie ustaleń pod względem ich realności i efektywności ekonomicznej w formie oszacowania przybliżonych kosztów realizacji ustaleń planu oraz osiągnięcia prawdopodobnych zysków lub korzyści innego typu - posłużyło ich ocenie przez Radę Gminy.

Głównymi walorami ekonomicznymi związanymi z uchwaleniem planem są dla gminy korzyści ekonomiczne (podatki) i społeczne (zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i bytowych, nowe miejsca pracy, sfera wypoczynku), wynikające ze zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania terenów umożliwiającej nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową oraz wykorzystania dla potrzeb rekreacji.

Sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wykazała, że na skutek realizacji ustaleń planu może nastąpić wzrost dochodów gminy w zakresie podatku od nieruchomości oraz związanych z pobraniem jednorazowej opłaty planistycznej w momencie zbywania nieruchomości przez obecnych właścicieli, ustalonej dla terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.

Na skutek uchwalenia planu gmina może ponieść dodatkowe koszty realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, poza dotychczas planowanymi w związku z realizacją programów gminnych służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej finansowana jest także ze źródeł zewnętrznych, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami. Koszty realizacji ustaleń planu w tym zakresie są obecnie trudne do oszacowania i będą każdorazowo określane na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

Nie przewiduje się dodatkowych kosztów do poniesienia przez gminę związanych z uchwaleniem planu.

**VII. Wnioski.**

Tryb formalno-prawny opracowania projektu planu miejscowego został udokumentowany zgodnie z wymogami ustawowymi w dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych.

Wobec wyczerpania procedury trybu sporządzania planu miejscowego uzasadnione jest uchwalenie przedłożonego dokumentu.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące treść podjętej uchwały Rady Gminy, staną się aktem prawa miejscowego dla objętych planem terenów położonych w miejscowości Kwasowo w gminie Sławno.