Projekt

z dnia 3 lutego 2022 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY SŁAWNO

z dnia 10 lutego 2022 r.

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

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1834) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922, poz. 1873, poz. 1986), Rada Gminy Sławno uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XVI/93/2019 Rady Gminy Sławno, z dnia 26 września 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Boleszewo, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno" uchwalonego Uchwałą Nr XLIX/436/2014 Rady Gminy Sławno, z dnia 29 września 2014r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Boleszewo.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Boleszewo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 82ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

1) ochrony dóbr kultury współczesnej;
2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziałach 2 - 12;

2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w rozdziale 13.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **agroturystyce** – należy przez to rozumieć działalność turystyczną realizowaną w ramach prowadzonego gospodarstwa rolnego;

2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;

3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci powyżej 12 stopni;

4) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej najdłuższą kalenicę dachu;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków i wiat. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:

   a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,

   b) gzymsy, okapy – do 0,6m poza wyznaczoną linię zabudowy. Na każdym terenie dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,3 m poza wyznaczoną linię zabudowy;

6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 60% długości ściany frontowej w budynkach mieszkalnych i usługowych, o ile z ustaleń dotyczących ochrony konserwatorskiej nie wynika inaczej. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych, takich jak:

   a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,

   b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy. Na każdym terenie dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynku poza obowiązującą linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,3 m poza wyznaczoną linię zabudowy. W przypadku, gdy w granicach działki budowlanej wyznaczona jest więcej niż jedna obowiązująca linia zabudowy, za linię obowiązującą należy uznać linię wyznaczoną od strony głównego wjazdu na działkę, a pozostałe linie należy traktować jako nieprzekraczalne;

7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki, części budynków nie wystających ponad powierzchnię terenu, tarasów, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

9) **przestrzeni ogólnodostępnej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służący nawiązywaniu relacji społecznych;

10) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć jednorzędowe nasadzenie zieleni wysokiej, składające się z drzew tego samego gatunku, posadzonych w równych odstępach, zależnych od właściwości wzrostowych gatunku, wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu osi kompozycyjnej;

11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących znacząco

oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechaniki pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;

12) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem mieszkalnym, patrząc od strony frontu tej działki, tj. granicy działki, zlokalizowanej naprzeciwko głównego wejścia do budynku;

13) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej, lecz nie mniejszej niż 2m, złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;

14) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości powyżej 2m.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenie planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;

4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;

5) obowiązujące linie zabudowy;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy;

7) strefa biologicznie czynna;

8) szpaler drzew;

9) zieleń izolacyjna;

10) oś kompozycyjna;

11) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu folwarcznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków;

12) granica strefy „K" ochrony krajobrazu kulturowego;

13) granica zabytkowego parku, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków;

14) obiekty typowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków;

15) obiekty o walorach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniulub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie **99** terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1** do **31** oraz symbolami literowymi **MN**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **32** oraz symbolem literowym **MN/U**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;

3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **33** do **41** oraz symbolami literowymi **MN,U**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;

4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **42** do **44** oraz symbolami literowymi **MW**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

5) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **45** do **47** oraz symbolami literowymi **U/P**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

6) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **48** do **67** oraz symbolami literowymi **RM**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

7) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **68** i **69** oraz symbolami literowymi **RU,** oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych;

8) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **70** do **74** oraz symbolami literowymi **R**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny rolnicze;

9) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **75** i **76** oraz symbolami literowymi **ZL**, oznaczającymi ich przeznaczenie, tj. lasy;

10) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **77** do **80** oraz symbolami literowymi **WS**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

11) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **01** do **04** oraz symbolami literowymi **KDZ**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;

12) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **05** do **08** oraz symbolami literowymi **KDD**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

13) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **09** do **018** oraz symbolami literowymi **KDW**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny dróg wewnętrznych;

14) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **019** oraz symbolem literowym **KDX**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem obowiązują spójne zasady dotyczące wykończenia elewacji oraz geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów, a także sposobu lokalizacji budynków na działce, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. W nowych budynkach, za wyjątkiem budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35m^2, zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej, na terenach oznaczonych symbolami **MN, MN/U, MN,U** należy zachować jednakowe materiały i kolorystykę pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 5. W przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu i elewacji.

3. W granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN/U** i **MN,U** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego. Zakaz nie dotyczy terenów oznaczonych symbolami **2-MN**, **12-MN**. Z zakazu wyłączona jest zmiana sposobu użytkowania budynków gospodarczych, istniejących w dniu uchwalenia planu, na cele mieszkalne lub mieszkalno-usługowe.

4. Na działkach zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami **MN**, **MN/U** oraz **MN,U**, zabudowanych w dniu wejścia w życie planu budynkiem mieszkalnym albo mieszkalno-usługowym dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego, zgodnie z ustaleniami planu.

5. W granicach planu dopuszcza się garaże wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do bryły budynku.

6. W granicach terenów oznaczonych symbolem **MN**, **MN/U**, **MN,U** i **MW** obowiązuje zakaz lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych budynków gospodarczych**.**

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. W granicach obszaru objętego planem ustala się:

1) tereny oznaczone symbolem literowymi **MN** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;

2) tereny oznaczone symbolami literowymi **MN/U, MN,U** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;

3) tereny oznaczone symbolem literowym **MW** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;

4) tereny oznaczone symbolem literowym **RM** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;

5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska oraz przepisami wskazującymi rodzaje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

6) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;

7) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów;

8) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych;

9) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków stanu czystości powietrza zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;

10) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o odpadach;

11) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach;

12) w granicach stref biologicznie czynnych, wyznaczonych na rysunku planu, obowiązuje:

a) zakaz zabudowy kubaturowej,

b) nakaz zachowania min. 90% powierzchni biologicznie czynnej,

c) nakaz zagospodarowania strefy zielenią rodzimą, w tym zielenią wysoką;

13) nakaz zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;

14) nakaz nasadzeń zieleni izolacyjnej w granicach wybranych terenów, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;

15) przy zagospodarowaniu działki budowlanej zielenią stosować zróżnicowane gatunki drzew i krzewów, zgodne z lokalnymi warunkami siedliskowymi;

16) nakaz zachowania przepustowości rowów melioracyjnych istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy i kanalizacji w miejscach kolizji z drogami;

17) nakaz zapewnienia dostępu do rowów melioracyjnych w celu ich konserwacji.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu folwarcznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują następujące ustalenia:

1) ochronie podlegają: historyczny układ zabytkowych folwarków oraz oznaczone na rysunku planu: zabytkowy park, typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego obejmująca dawny park dworski, typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, obiekty typowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków (dwór), obiekty o walorach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy;

2) nową zabudowę należy kształtować na zasadzie uzupełnienia i kontynuacji układu historycznego. W oparciu o historyczne źródła ikonograficzne, źródła archiwalne, badania stratygraficzne, nowe budynki nawiązywać muszą do historycznych obiektów w granicach zespołu folwarcznego, takimi cechami jak: skala, forma architektoniczna, bryła, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia połaci dachu, układ kalenic, dyspozycja ścian (rozmieszczeniem i kształtem otworów okiennych i drzwiowych, podziałem architektonicznym elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.). Przy budowie nowych budynków w obrębie strefy należy stosować naturalne materiały budowlane (kamień, cegła licowa, drewno, tynk, dachówka ceramiczna lub betonowa w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej) w naturalnej kolorystyce wynikającej z zastosowanych materiałów budowlanych;

3) nakaz ochrony i odtworzenia historycznych nawierzchni brukowanych;

4) wszelkie działania w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu folwarcznego wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 11. Wyznacza się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczoną na rysunku planu, obejmującą dawny park dworski typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków. W granicach strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy;

2) wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt. 12;

3) przed wykonaniem uporządkowania terenu parku należy wykonać analizę stanu zachowania historycznego parku i opracować plan zakresu działań porządkujących teren parku;

4) w uzasadnionych przypadkach złego stanu sanitarnego zieleni dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów, jednak braki te należy uzupełnić roślinami tego samego gatunku w przypadku starodrzewu lub innymi gatunkami, zgodnie z historycznymi wskazaniami. Wycinka bądź wykonanie nowych nasadzeń powinno być poprzedzone działami określonymi w pkt 3;

5) dla nowego zagospodarowania parku należy opracować dokumentację zawierającą analizę źródeł historycznych parku, analizę stanu istniejącego z określeniem jego stanu zachowania oraz plan zagospodarowania obejmujący elementy małej architektury, zieleń, układ komunikacyjny;

6) w przypadku rewitalizacji parku należy uzyskać zalecenia konserwatorskie.

§ 12. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest zabytkowy park, typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów w uzasadnionych przypadkach złego stanu sanitarnego zieleni, jednak należy braki te uzupełnić roślinami tego samego gatunku w przypadku starodrzewu lub innymi gatunkami, zgodnie z historycznymi wskazaniami;

2) dla nowego zagospodarowania parku należy opracować dokumentację zawierającą analizę źródeł historycznych obiektu, analizę stanu istniejącego z określeniem jego stanu zachowania oraz plan zagospodarowania obejmujący elementy małej architektury, zieleń, układ komunikacyjny;

3) w przypadku rewitalizacji parku należy uzyskać zalecenia konserwatorskie.

§ 13. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, na terenach **7-MN**, **20-MN**, **21-MN, 22-MN**, **26-MN**, **30-MN**, **34-MN,U**, **38-MN,U**, **62-RM** zlokalizowane są obiekty typowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, a na terenach **7-MN, 12-MN, 15-MN, 17-MN, 19-MN, 20-MN, 21-MN, 22-MN, 30-MN, 31-MN, 32-MN/U, 34-MN,U, 36-MN,U, 37-MN,U, 45-U/P, 62-RM, 64-RM, 03-KDZ** zlokalizowane są obiekty o walorach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) nakaz ochrony, zachowania lub odtworzenia cech historycznej zabudowy takich jak: bryła, forma architektoniczna, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), elewacje (ryglowe, z cegły licowej), w oparciu o historyczne źródła ikonograficzne, źródła archiwalne, badania stratygraficzne;

2) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami z cegły licowej, drewnianej, elewacjami ryglowymi oraz posiadającymi wystrój sztukatorski, boniowanie, gzymsy, opaski, napisy i inne formy detalu architektonicznego;

3) zakaz zamurowywania i zmiany historycznej lokalizacji otworów okiennych oraz wymiany stolarki okiennej na stolarkę o innych wymiarach i bez nawiązania do historycznych podziałów okien;

4) zakaz zamurowywania i zmiany historycznych lokalizacji otworów drzwiowych oraz wymiany stolarki drzwiowej na stolarkę bez nawiązania do historycznej zabudowy;

5) nakaz odtwarzania materiału i kolorystyki elewacji historycznej zabudowy w oparciu o historyczne źródła ikonograficzne, źródła archiwalne, badania stratygraficzne;

6) zakaz nadbudowy oraz rozbudowy obiektów, z zastrzeżeniem pkt 7;

7) dopuszcza się rozbudowę obiektów o walorach historyczno-kulturowych współtworzących klimat historycznej zabudowy, w części nieeksponowanej z dróg wyznaczonych na rysunku planu;

8) dopuszcza się likwidację historycznej zabudowy wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego opinią techniczną. Właściciel zobowiązany jest przed uzyskaniem zgody na rozbiórkę wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną rozbieranego budynku i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków;

9) w przypadku likwidacji obiektów typowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, nową zabudowę należy zlokalizować w liniach wyznaczonych przez obrys ścian zewnętrznych zlikwidowanych budynków, w sposób odtwarzający cechy historycznego obiektu, określone w pkt. 1.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu obowiązujących przepisów, z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

2. Przestrzeń ogólnodostępną stanowią drogi publiczne, a także teren ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego.

3. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni ogólnodostępnych na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 2.

4. Dla przestrzeni ogólnodostępnych obowiązują następujące ustalenia:

1) nakaz zagospodarowania minimum 60% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej. Nakaz nie dotyczy dróg oraz ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego;

2) nakaz zagospodarowania terenu bez barier architektonicznych;

3) nakaz zapewnienia odpowiedniego oświetlenia przestrzeni.

5. W granicach przestrzeni ogólnodostępnych, poza terenami dróg publicznych, dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

6. W obrębie przestrzeni publicznych, nakazuje się stosowanie, jednolitego, zharmonizowanego w formie, materiale i kolorze wyposażenia powtarzalnego, takiego jak np. latarnie, ławki, donice, kwietniki, kosze na śmieci, barierki, słupki, stojaki na rowery, itp.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 15. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale 13 niniejszej uchwały.

2. Zasady, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów do działek budowlanych.

3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych odnosi się wyłącznie do możliwości podziału terenu na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących działek o mniejszej powierzchni lub wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

4. Dla budynków z dachem stromym maksymalna wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały dotyczy wysokości mierzonej od naturalnej rzędnej terenu przed najniżej położonym wejściem do budynku do najwyżej położonej kalenicy budynku.

5. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do minimalnej powierzchni działki budowlanej określonej w ustaleniach szczegółowych.

6. Dla budynków istniejących na dzień uchwalenia planu oraz budynków, zrealizowanych na podstawie pozwoleń na budowę, uzyskanych przed wejściem w życie planu lub zgłoszeń budowy i robót budowlanych, dokonanych przed wejściem w życie planu, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, dopuszcza się przebudowę w granicach wyznaczonych przez obrys ich ścian zewnętrznych, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

7. Dla budynków istniejących na dzień uchwalenia planu oraz budynków, zrealizowanych na podstawie pozwoleń na budowę, uzyskanych przed wejściem w życie planu lub zgłoszeń budowy i robót budowlanych, dokonanych przed wejściem w życie planu, posiadających inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na ich przebudowę, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu, a także ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania geometrii dachu, jak w części istniejącej.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 16. 1. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:

a) 1000m^2 w granicach terenu **13-MN**,

b) 1200m^2 w granicach terenów oznaczonych symbolami **1-MN;** od **7-MN** do **11-MN**, od **14-MN** do **16-MN**, **35-MN,U**, **38-MN,U**, **39-MN,U**,

c) 1500m^2 w granicach terenów oznaczonych symbolami od **3-MN** do **6-MN; 17-MN, 18-MN, 20-MN, 21-MN, 22-MN**, **28-MN, 29-MN, 31-MN**, **32-MN/U, 33-MN,U**, **40-MN,U**,

d) 2000m^2 w granicach terenów oznaczonych symbolami **19-MN**, od **25-MN** do **27-MN**; **30-MN**; **42-MW, 43-MW**,

e) 2500m^2 w granicach terenów oznaczonych symbolami **23-MN**, od **45-U/P** do **47-U/P**,

f) w liniach rozgraniczających terenu dla terenów oznaczonych symbolami **2-MN**, **12-MN**, **24-MN**, **34-MN,U**, **36-MN,U**, **37-MN,U, 41-MN,U, 44-MW**;

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 30m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 17. 1. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 100 wybudowanego w 1982 roku, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

2. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają napowietrzne linie wysokiego napięcia WN110kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej o szerokości 20 m od zewnętrznego przewodu oraz napowietrzne linie średniego napięcia SN15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej o szerokości 7,5 m od zewnętrznego przewodu, w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.

3. W przypadku skablowania linii, ograniczenia wynikające ust. 2 tracą moc.

§ 18. 1. Obszar objęty planem znajduje się w strefie ochronnej, wynikającej z zapisów "Porozumienia wykonawczego między Rządem Rzeczpospolite Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki (...) w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi", w granicach której obowiązują przepisy odrębne.

2. Obowiązują ograniczenia w użytkowaniu nadajników elektromagnetycznych – zabrania się używanie nadajników elektroenergetycznych, które generują pole elektroenergetyczne przekraczające natężenie 3V/m wartości skutecznej dla wszystkich częstotliwości od 9kHz do 300 GHz mierzonych 2 metry nad poziomem gruntu w punkcie o współrzędnych 54°28’46,354’’N oraz 17°06’38,046’’E w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64m n.p.m.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 19. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, jak również z ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego, przebiegających w granicach planu.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w granicach planu, drogi publiczne powiatowe klasy zbiorczej nr 0537Z oraz nr 0510Z.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 8m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5m x 12,5m.

4. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem.

5. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc postojowych w ilości:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych: 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie,

b) dla budynków lub lokali usługowych innych niż wymienione w lit. c: 1 miejsce postojowe/każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni użytkowej usług,

c) dla budynków zakwaterowania turystycznego w gospodarstwach agroturystycznych: 1 miejsce postojowe/1 pokój gościnny,

d) dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów: 1 miejsce postojowe/5 zatrudnionych;

2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1;

3) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej lub terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

4) zakaz lokalizacji parkingów i miejsc postojowych na terenach oznaczonych symbolami **R, ZL, ZK**;

5) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt. 1:

a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 5 – 20,

b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi powyżej 20;

6) wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

§ 20. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wymaganych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 21. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie całego obszaru planu z sieci wodociągowej.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zasilanie energetyczne z linii elektroenergetycznych;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną ze źródeł odnawialnych;

3) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się: zasilanie w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności. Dopuszcza się możliwość zaopatrywania w ciepło ze źródeł odnawialnych.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł;

2) dopuszcza się realizację sieci gazowej wraz z niezbędnymi elementami tej sieci w celu gazyfikacji obszaru.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych: nakaz odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej. Nakaz ten nie dotyczy działek z przydomowymi oczyszczalniami ścieków. Dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych nie spełniające określonych przepisami norm powinny być podczyszczone do obowiązujących parametrów i odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej lub w przypadku braku kanalizacji deszczowej do rowów, zbiorników, studni chłonnych, itp., zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) pozostałe wody opadowe i roztopowe (w tym z nawierzchni nieutwardzonych oraz dachów) w przypadku braku kanalizacji deszczowej należy zagospodarować w granicach własności działki. Stosować odprowadzenie wód do gruntu: powierzchniowe, przez rozsączanie, poprzez rozwiązania chłonne lub zbiorniki magazynujące wodę do późniejszego wykorzystania wody;

3) zakaz dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości;

4) nakaz zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;

5) stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:

1) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;

2) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne.

8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o odpadach.

§ 22. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 21 ust. 2 pkt 3.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi dróg publicznych.

3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

Rozdział 12.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 23. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 13.
Ustalenia szczegółowe

§ 24. Dla terenów: **1-MN** (o powierzchni ok. 2,66ha), **3-MN** (o powierzchni ok. 0,64ha), **4-MN** (o powierzchni ok. 1,60ha), **5-MN** (o powierzchni ok. 1,40ha), **6-MN** (o powierzchni ok. 0,96ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej):

a) dla terenu **1-MN**: 25%,

b) dla terenów **3-MN, 4-MN, 5-MN, 6-MN**: 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej):

a) dla terenu **1-MN**: 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5,

b) dla terenów **3-MN, 4-MN, 5-MN, 6-MN:** 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla terenu **1-MN**: 1200m^2,

b) dla terenów **3-MN, 4-MN, 5-MN, 6-MN**: 1500m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej):

a) dla terenu **1-MN**: 55%,

b) dla terenów **3-MN, 4-MN, 5-MN, 6-MN**: 60%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu. Dopuszcza się blachodachówkę,

b) w budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 45 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich,

c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

d) dopuszcza się dachy naczółkowe;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.

3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:

1) nakaz lokalizowania wszystkich budynków na działce główną kalenicą równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę. W przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku głównej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;

2) jeżeli na działce istnieje budynek mieszkalny, zlokalizowany niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, dopuszcza się w granicach tej działki lokalizację wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych główną kalenicą prostopadle lub równolegle do głównej kalenicy tego budynku mieszkalnego;

3) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.

4. W granicach terenu **3-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia wysokiego napięcia wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 2.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 25. Dla terenu: **2-MN** (o powierzchni ok. 0,36ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu. Dopuszcza się blachodachówkę,

b) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

c) dopuszcza się dachy naczółkowe;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.

3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działce ustala się nakaz lokalizacji wszystkich budynków kalenicą równolegle lub prostopadle do głównej kalenicy budynku mieszkalnego istniejącego w granicach działki.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 26. Dla terenów: **7-MN** (o powierzchni ok. 2,03ha), **8-MN** (o powierzchni ok. 0,90ha), **9-MN** (o powierzchni ok. 0,39ha), **10-MN** (o powierzchni ok. 0,48ha), **11-MN** (o powierzchni ok. 0,82ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu, z zastrzeżeniem §13:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu,

b) dla terenów **9-MN, 10-MN** i **11-MN** dopuszcza się dach symetryczny o kącie nachylenia 35-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu. Dopuszcza się blachodachówkę,

c) w budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 45 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich,

d) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

e) dopuszcza się dachy naczółkowe;

13) materiał i kolorystyka elewacji, z zastrzeżeniem §13: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.

3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:

1) na działkach zlokalizowanych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7-MN** budynki należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do obowiązującej linii zabudowy;

2) na pozostałych terenach budynki należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę. Na terenach **9-MN i 10-MN** dopuszcza się lokalizację budynków kalenicą prostopadle lub równolegle do jednej z bocznych granic danej działki;

3) obowiązującą linię zabudowy dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych należy traktować jako linię nieprzekraczalną;

4) jeżeli na działce istnieje budynek mieszkalny, zlokalizowany niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, dopuszcza się w granicach tej działki lokalizację wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych główną kalenicą prostopadle lub równolegle do głównej kalenicy tego budynku mieszkalnego lub do jednej z bocznych granic działki, na której dany budynek ma zostać zlokalizowany;

5) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.

4. W granicach terenu **7-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków oraz obiekt o walorach historyczno-kulturowych, współtworzący klimat historycznej zabudowy, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §13.

5. W granicach terenów **7-MN** i **8-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 2.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 27. Dla terenu: **12-MN** (o powierzchni ok. 0,25ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 55%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu, z zastrzeżeniem §13:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu,

b) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

c) dopuszcza się dachy naczółkowe;

13) materiał i kolorystyka elewacji, z zastrzeżeniem §13: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.

3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:

1) dla budynków mieszkalnych ustala się nakaz ich lokalizowania główną kalenicą równolegle do jednej z dwóch obowiązujących linii zabudowy;

2) dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych ustala się:

a) obowiązującą linię zabudowy dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych należy traktować jako linię nieprzekraczalną,

b) budynki należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę.

4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty o walorach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §13.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 28. Dla terenu: **13-MN** (o powierzchni ok. 0,30ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu. Dopuszcza się blachodachówkę,

b) w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 45 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich,

c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

d) dopuszcza się dachy naczółkowe;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.

3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:

1) dla budynków mieszkalnych ustala się nakaz ich lokalizowania główną kalenicą równolegle do obowiązującej linii zabudowy;

2) dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych ustala się:

a) obowiązującą linię zabudowy dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych należy traktować jako linię nieprzekraczalną,

b) budynki należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 29. Dla terenu: **14-MN** (o powierzchni ok. 0,29ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu. Dopuszcza się blachodachówkę,

b) w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 45 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich,

c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

d) dopuszcza się dachy naczółkowe;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.

3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:

1) nakaz lokalizowania budynku mieszkalnego na działce główną kalenicą równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 30. Dla terenu: **15-MN** (o powierzchni ok. 0,31ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu, z zastrzeżeniem §13:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu. Dla całej bryły budynku obowiązuje jednakowa geometria, kolorystyka i pokrycie dachu,

b) w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 45 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich;

13) materiał i kolorystyka elewacji, z zastrzeżeniem §13: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło. Dla całej bryły budynku obowiązuje jednakowy materiał i kolorystyka elewacji.

3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:

1) budynki mieszkalne należy lokalizować główną kalenicą prostopadle do obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę;

2) dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych ustala się:

a) obowiązującą linię zabudowy dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych należy traktować jako linię nieprzekraczalną,

b) budynki należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,

c) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować na zapleczu działki.

4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty o walorach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §13.

5. Część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 100 wybudowanego w 1982 roku, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 1.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 31. Dla terenu: **16-MN** (o powierzchni ok. 3,17ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu. Dopuszcza się blachodachówkę,

b) w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 45 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich,

c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

d) dopuszcza się dachy naczółkowe;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.

3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:

1) na działkach z obowiązującą linią zabudowy wyznaczoną od strony drogi publicznej budynki należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do tej linii;

2) na działkach z nieprzekraczalną linią zabudowy budynki, należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do linii wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę. Dopuszcza się lokalizację budynków kalenicą prostopadle lub równolegle do jednej z bocznych granic danej działki;

3) w przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku głównej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;

4) obowiązującą linię zabudowy dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych należy traktować jako linię nieprzekraczalną;

5) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.

4. Część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 100 wybudowanego w 1982 roku, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 1.

5. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 2.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 32. Dla terenów: **17-MN** (o powierzchni ok. 1,02ha), **18-MN** (o powierzchni ok. 1,36ha), **20-MN** (o powierzchni ok. 0,69ha), **21-MN** (o powierzchni ok. 1,00ha), **22-MN** (o powierzchni ok. 2,40ha) obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu, z zastrzeżeniem §13:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu. Dopuszcza się blachodachówkę, za wyjątkiem terenów **20-MN, 21-MN**,

b) dla wszystkich terenów za wyjątkiem **21-MN**, w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 45 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich,

c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

d) dopuszcza się dachy naczółkowe;

13) materiał i kolorystyka elewacji z zastrzeżeniem §13: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.

3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:

1) budynki należy lokalizować kalenicą prostopadle lub równolegle do nieprzekraczalnej linii zabudowy;

2) w przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku głównej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;

3) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do budynku mieszkalnego zlokalizowanego w granicach tej samej działki;

4) wolnostojące budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.

4. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **17-MN i 21-MN** wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 12.

5. W granicach terenów **20-MN, 21-MN** i **22-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty typowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §13.

6. W granicach terenów **17-MN**, **20-MN, 21-MN** i **22-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty o walorach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §13.

7. W granicach terenów **17-MN** i **18-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 2.

8. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 33. Dla terenu **19-MN** (o powierzchni ok. 0,55ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 15%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,45, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,3;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

11) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu, z zastrzeżeniem §13:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,

b) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

c) dopuszcza się dachy naczółkowe;

12) materiał i kolorystyka elewacji, z zastrzeżeniem §13: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.

3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:

1) budynki mieszkalne należy lokalizować równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki;

2) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do budynku mieszkalnego zlokalizowanego w granicach tej samej działki.

4. W granicach terenu wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 12.

5. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty o walorach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §13.

6. Teren zlokalizowany jest we fragmencie w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej linii średniego napięcia. Należy uwzględnić ustalenia zawarte w §17 ust. 2.

7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 34. Dla terenu: **23-MN** (o powierzchni ok. 0,59ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2500m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia 35-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu. Dopuszcza się blachodachówkę,

b) w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 45 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich,

c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

d) dopuszcza się dachy naczółkowe;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.

3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:

1) budynki należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do osi drogi oznaczonej symbolem **03-KDZ**;

2) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.

4. W granicach terenu wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 12.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 35. Dla terenu: **24-MN** (o powierzchni ok. 0,15ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu. Dopuszcza się blachodachówkę,

b) w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 45 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich,

c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

d) dopuszcza się dachy naczółkowe;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.

3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:

1) budynki należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę;

2) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 36. Dla terenów: **25-MN** (o powierzchni ok. 0,66ha), **26-MN** (o powierzchni ok. 2,87ha), **27-MN** (o powierzchni ok. 0,57ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 15%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,45, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,3;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 65%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu, z zastrzeżeniem §13:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu. Dopuszcza się blachodachówkę,

b) w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 45 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich,

c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

d) dopuszcza się dachy naczółkowe;

13) materiał i kolorystyka elewacji z zastrzeżeniem §13: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.

3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:

1) budynki należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę;

2) w przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku głównej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;

3) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.

4. W granicach terenu **26-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §13.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 37. Dla terenów: **28-MN** (o powierzchni ok. 1,28ha), **29-MN** (o powierzchni ok. 0,65ha), **31-MN** (o powierzchni ok. 2,05ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu, z zastrzeżeniem §10 i §13:

a) dla wszystkich terenów za wyjątkiem **31-MN,** dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu. Dopuszcza się blachodachówkę,

b) dla terenu **31-MN** dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,

c) dla wszystkich terenów za wyjątkiem **31-MN,** w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 35 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich,

d) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

e) dopuszcza się dachy naczółkowe;

13) materiał i kolorystyka elewacji, z zastrzeżeniem §10 i §13: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym, kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.

3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:

1) budynki należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę;

2) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.

4. Część terenu **31-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu folwarcznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §10.

5. Przy zagospodarowaniu terenu **31-MN** obowiązuje nakaz nasadzeń szpaleru drzew wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu osi kompozycyjnej i w nawiązaniu do szpaleru wyznaczonego w granicach terenu **30-MN**, zgodnie z rysunkiem planu.

6. W granicach terenu **31-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty o walorach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §13.

7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 38. Dla terenu: **30-MN** (o powierzchni ok. 1,30ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu, z zastrzeżeniem §10 i §13:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,

b) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;

13) materiał i kolorystyka elewacji, z zastrzeżeniem §10 i §13: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.

3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się: budynki należy lokalizować główną kalenicą równolegle do obowiązującej linii zabudowy.

4. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje nakaz nasadzeń szpaleru drzew wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu osi kompozycyjnej, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu folwarcznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §10.

6. Część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach zabytkowego parku typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12.

7. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §13.

8. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt o walorach historyczno-kulturowych współtworzący klimat historycznej zabudowy, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §13.

9. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 39. Dla terenu: **32-MN/U** (o powierzchni ok. 0,72ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Dopuszcza się usługi wyłącznie nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1500m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 55%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu, z zastrzeżeniem §13:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu. Dopuszcza się blachodachówkę,

b) w budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 45 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich,

c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

d) dopuszcza się dachy naczółkowe;

13) materiał i kolorystyka elewacji, z zastrzeżeniem §13: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.

3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:

1) nakaz lokalizowania wszystkich budynków na działce główną kalenicą równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę. W przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku głównej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;

2) jeżeli na działce istnieje budynek mieszkalny, zlokalizowany niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, dopuszcza się w granicach tej działki lokalizację wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych główną kalenicą prostopadle lub równolegle do głównej kalenicy tego budynku mieszkalnego;

3) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.

4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt o walorach historyczno-kulturowych, współtworzący klimat historycznej zabudowy, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §13.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 40. Dla terenu: **33-MN,U** (o powierzchni ok. 0,64ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Dopuszcza się usługi wyłącznie nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji między funkcją mieszkalną, a usługową. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z wyżej wymienionych funkcji.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 50%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 10m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej. Dla budynków usługowych dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia 15-45 stopni. Dopuszcza się blachodachówkę,

b) w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 45 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich,

c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

d) dopuszcza się dachy naczółkowe;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.

3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:

1) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę;

2) dopuszcza się lokalizację ww. budynków główną kalenicą równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic działki, na której dany budynek ma zostać zlokalizowany;

3) dla budynków usługowych nie ustala się zasad lokalizacji;

4) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 41. Dla terenów: **34-MN,U** (o powierzchni ok. 0,23ha), **36-MN,U** (o powierzchni ok. 0,11ha), **37-MN,U** (o powierzchni ok. 0,27ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Dopuszcza się usługi wyłącznie nieuciążliwe, w tym usługi publiczne (świetlicę wiejską). Nie ustala się proporcji między funkcją mieszkalną, a usługową. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z wyżej wymienionych funkcji.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu, z zastrzeżeniem §13:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu,

b) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;

13) materiał i kolorystyka elewacji, z zastrzeżeniem §13: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.

3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się: nowe budynki należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do kalenicy budynku zlokalizowanego na froncie działki.

4. W granicach terenu **37-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się nakaz nasadzeń zieleni izolacyjnej.

5. W granicach terenu **34-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §13.

6. W granicach terenów **34-MN,U, 36-MN,U, 37-MN,U,** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty o walorach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §13.

7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 42. Dla terenów: **35-MN,U** (o powierzchni ok. 0,61ha), **38-MN,U** (o powierzchni ok. 0,32ha), **39-MN,U** (o powierzchni ok. 1,58ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Dopuszcza się usługi wyłącznie nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji między funkcją mieszkalną, a usługową. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z wyżej wymienionych funkcji.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu, z zastrzeżeniem §13:

a) dla terenów **35-MN,U** i **38-MN,U** dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu. Dopuszcza się blachodachówkę,

b) dla terenu **39-MN,U** dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu. Dopuszcza się blachodachówkę,

c) w budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 45 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich,

d) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

e) dopuszcza się dachy naczółkowe;

13) materiał i kolorystyka elewacji, z zastrzeżeniem §13: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym lub kolorach pastelowych; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.

3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:

1) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy. Ustalenie to nie dotyczy działek z nieregularnym przebiegiem linii zabudowy. Dopuszcza się lokalizację budynków równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki;

2) wolnostojące budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.

4. W granicach terenów **38-MN,U** i **39-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się nakaz nasadzeń zieleni izolacyjnej.

5. W granicach terenu **38-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §13.

6. Część terenu **39-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 100 wybudowanego w 1982 roku, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 1.

7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 43. Dla terenu **40-MN,U** (o powierzchni ok. 0,36ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Dopuszcza się usługi wyłącznie nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji między funkcją mieszkalną, a usługową. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z wyżej wymienionych funkcji.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu,

b) w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 35 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich,

c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

d) dopuszcza się dachy naczółkowe;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym, kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.

3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:

1) budynki należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę;

2) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.

4. Część terenu zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu folwarcznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §10.

5. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje nakaz nasadzeń szpaleru drzew wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu osi kompozycyjnej i w nawiązaniu do szpaleru wyznaczonego w granicach terenu **30-MN**, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 44. Dla terenu **41-MN,U** (o powierzchni ok. 0,49ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Dopuszcza się usługi wyłącznie nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji między funkcją mieszkalną, a usługową. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z wyżej wymienionych funkcji.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

11) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu,

b) w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 35 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich,

c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

d) dopuszcza się dachy naczółkowe;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym, kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.

3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się: nowe budynki należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do kalenicy jednego z budynków istniejących w graniach terenu.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19. Dla działek zlokalizowanych w granicach terenu ustala się nakaz zapewnienia dojazdu z drogi 02-KDZ, poprzez istniejący dojazd zlokalizowany poza granicami planu**.**

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 45. Dla terenów: **42-MW** (o powierzchni ok. 0,46ha), **43-MW** (o powierzchni ok. 0,27ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 10,5m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

10) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu. Dopuszcza się blachodachówkę,

b) dopuszcza się okna połaciowe;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło. Należy stosować wyłącznie jeden kolor tynku do wykończenia elewacji.

3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się: budynki należy lokalizować główną kalenicą prostopadle lub równolegle do nieprzekraczalnej linii zabudowy.

4. Część terenu **43-MW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 100 wybudowanego w 1982 roku, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §18 ust. 1.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 46. Dla terenu: **44-MW** (o powierzchni ok. 0,06ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 38%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,14, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,76;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 10,5m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

10) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,

b) dopuszcza się okna połaciowe;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa. Należy stosować wyłącznie jeden kolor tynku do wykończenia elewacji.

3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się: budynki należy lokalizować główną kalenicą równolegle do nieprzekraczalnej linii zabudowy.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu folwarcznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §10.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 47. Dla terenów: **45-U/P** (o powierzchni ok. 0,59ha), **46-U/P** (o powierzchni ok. 0,61ha), **47-U/P** (o powierzchni ok. 0,40ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,8;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2500m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5m;

9) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,

c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

d) dopuszcza się dachy naczółkowe;

10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa.

3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się: budynki należy lokalizować kalenicą prostopadle lub równolegle do jednej z nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu oraz równolegle do obowiązującej linii zabudowy.

4. W granicach terenów, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się nakaz nasadzeń zieleni izolacyjnej.

5. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **45-U/P** i **47-U/P** wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt. 12.

6. Teren **45-U/P** oraz część terenu **46-U/P**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu folwarcznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §10.

7. Część terenu **45-U/P**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, obejmującej dawny park dworski typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §11.

8. W granicach terenu **45-U/P,** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt o walorach historyczno-kulturowych współtworzący klimat historycznej zabudowy, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §13.

9. Część terenu **45-U/P**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 100 wybudowanego w 1982 roku, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 1.

10. W granicach terenu **47-U/P**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 2.

11. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.

13. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 48. Dla terenów: **48-RM** (o powierzchni ok. 1,00ha), **50-RM** (o powierzchni ok. 0,48ha), **52-RM** (o powierzchni ok. 0,59ha), **53-RM** (o powierzchni ok. 0,28ha), **54-RM** (o powierzchni ok. 0,10ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Dopuszcza się agroturystykę. Dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie nie przekraczającej 10DJP.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 2,

c) dla budynków garażowych: 1;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 10m,

c) dla budynków garażowych: 6m;

10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

11) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachodachówkę,

b) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

c) dopuszcza się dachy naczółkowe;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.

3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:

1) budynki mieszkalne należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na działce. W przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku głównej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;

2) dopuszcza się lokalizację budynków równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki lub do głównej kalenicy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na danej działce;

3) budynki gospodarcze, inwentarskie i garażowe należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do budynku mieszkalnego zlokalizowanego w granicach tej samej działki.

4. W granicach terenu **48-RM** wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 12.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19. Dla działek zlokalizowanych w granicach terenu **52-RM** ustala się nakaz zapewnienia dojazdu poprzez teren **1-MN.**

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 49. Dla terenów: **49-RM** (o powierzchni ok. 1,44ha), **51-RM** (o powierzchni ok. 0,53ha), **55-RM** (o powierzchni ok. 0,50ha), **56-RM** (o powierzchni ok. 0,68ha), **57-RM** (o powierzchni ok. 0,79ha), **58-RM** (o powierzchni ok. 4,46ha), **59-RM** (o powierzchni ok. 1,01ha), **60-RM** (o powierzchni ok. 0,35ha), **61-RM** (o powierzchni ok. 0,90ha), **62-RM** (o powierzchni ok. 1,20ha), **63-RM** (o powierzchni ok. 4,31ha), **64-RM** (o powierzchni ok. 3,24ha), **65-RM** (o powierzchni ok. 0,81ha), **66-RM** (o powierzchni ok. 0,58ha), **67-RM** (o powierzchni ok. 0,30ha) obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Dopuszcza się agroturystykę. Dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie nie przekraczającej 10DJP.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 15%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,45, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,3;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 2,

c) dla budynków garażowych: 1;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 10m,

c) dla budynków garażowych: 6m;

10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

11) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu, z zastrzeżeniem §10 i §13:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu. Dopuszcza się blachodachówkę,

b) w budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 45 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich,

c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

d) dopuszcza się dachy naczółkowe;

12) materiał i kolorystyka elewacji, z zastrzeżeniem §10 i §13: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.

3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:

1) budynki mieszkalne należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na działce. W przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku głównej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;

2) dopuszcza się lokalizację budynków równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki lub do głównej kalenicy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na danej działce;

3) budynki gospodarcze, inwentarskie i garażowe należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do budynku mieszkalnego zlokalizowanego w granicach tej samej działki.

4. W granicach terenu **59-RM** wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 12.

5. W granicach terenu **62-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt typowany do ujęcia w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §13.

6. W granicach terenów **62-RM, 64-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty o walorach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §13.

7. W granicach terenu **63-RM** zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia wraz z pasem ochrony funkcyjnej. Tereny **56-RM**, **64-RM** i **65-RM** zlokalizowane są we fragmencie w pasie ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii wysokiego napięcia. Przy zagospodarowaniu wyżej wymienionych terenów należy uwzględnić ustalenia zawarte w §17 ust. 2.

8. W granicach terenu **58-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają napowietrzne linie średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, w granicach których obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 2.

9. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19. Dla działek zlokalizowanych w granicach terenu **67-RM** ustala się nakaz zapewnienia dojazdu poprzez tereny **66-MN, 41-MN,U.**

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 50. Dla terenów: **68-RU** (o powierzchni ok. 0,67ha), **69-RU** (o powierzchni ok. 0,61ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,8;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5m;

9) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,

c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

d) dopuszcza się dachy naczółkowe;

10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa.

3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się: budynki należy lokalizować kalenicą prostopadle lub równolegle do nieprzekraczalnej linii zabudowy. Dopuszcza się lokalizację budynków równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki.

4. W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **68-RU** wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt. 12.

5. Część terenu **68-RU**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu folwarcznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §10.

6. Część terenu **68-RU**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy „K" ochrony krajobrazu kulturowego, obejmującej dawny park dworski typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §11.

7. Część terenu **68-RU**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 100 wybudowanego w 1982 roku, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 1.

8. W granicach terenu **69-RU**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 2.

9. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 51. Dla terenów: **70-R** (o powierzchni ok. 1,75ha), **71-R** (o powierzchni ok. 5,00ha), **72-R** (o powierzchni ok. 0,07ha), **73-R** (o powierzchni ok. 0,48ha), **74-R** (o powierzchni ok. 1,38ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z §19.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 52. Dla terenów **75-ZL** (o pow. ok. 0,07ha), **76-ZL** (o pow. ok. 0,20ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: lasy.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy.

3. W przypadku wykonywania prac ziemnych należy zapewnić ochronę systemów korzeniowych drzew.

4. W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **75-ZL** wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt. 12.

5. Teren **75-ZL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu folwarcznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §10.

6. Część terenu **75-ZL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy „K" ochrony krajobrazu kulturowego, obejmującej dawny park dworski typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §11.

7. Część terenu **75-ZL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 100 wybudowanego w 1982 roku, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 1.

8. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 53. Dla terenów: **77-WS** (o powierzchni ok. 0,08ha), **78-WS** (o powierzchni ok. 0,03ha), **79-WS** (o powierzchni ok. 0,04ha), **80-WS** (o powierzchni ok. 0,005ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z §19.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 54. Dla terenów: **01-KDZ, 02-KDZ, 03-KDZ**, **04-KDZ** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.

4. Nakaz ochrony i odtworzenia historycznych nawierzchni brukowanych.

5. Część terenu **03-KDZ**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu folwarcznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §10.

6. W granicach terenu **03-KDZ**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt o walorach historyczno-kulturowych współtworzący klimat historycznej zabudowy, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §13.

7. Część terenu **03-KDZ**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 100 wybudowanego w 1982 roku, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 1.

8. W granicach terenu **04-KDZ**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 2

9. W granicach terenów **01-KDZ, 03-KDZ**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają napowietrzne linie średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, w granicach których obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 2.

10. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 55. Dla terenów: **05-KDD**, **06-KDD**, **07-KDD**, **08-KDD** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Tereny **06-KDD**, **07-KDD** zlokalizowane są we fragmencie w pasie ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii wysokiego napięcia. Przy zagospodarowaniu wyżej wymienionych terenów należy uwzględnić ustalenia zawarte w §17 ust. 2.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 56. Dla terenów: **09-KDW, 010-KDW, 011-KDW, 012-KDW, 013-KDW, 014-KDW, 015-KDW, 016-KDW**, **017-KDW**, **018-KDW,** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Nakaz ochrony i odtworzenia historycznych nawierzchni brukowanych.

4. W granicach **15-KDW** należy przebudować istniejący rów z zachowaniem jego ciągłości.

5. Tereny **014-KDW, 018-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu folwarcznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §10.

6. Część terenu **018-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach zabytkowego parku typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12.

7. Część terenu **015-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 100 wybudowanego w 1982 roku, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 1.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 57. Dla terenu: **019-KDX**, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

Rozdział 14.
Ustalenia końcowe

§ 58. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sławno.

§ 59. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SŁAWNO W CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO BOLESZEWO

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SŁAWNO

(uchwalonego Uchwałą nr XLIX/436/2014 Rady Gminy Sławno z dnia 29 września 2014 r.)

WYRYS ZE STUDIUM

granica obszaru objętego zmianą

OZNACZENIA STUDIUM

- granica administracyjna gminy
- granica obrębów ewidencyjnych
- C.1.1 symbole literowe jednostek strukturalno-przestrzennych
- E.1.1 symbole cyfrowe przeznaczenia terenów
- E.1.1.0 symbole przeznaczenia terenów
- obszary i obszary wyłączone do rejestru zabytków
- korytarz ekologiczny
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy zagrodowej (siedlisko rolnicze)
- tereny obsługi gospodarstw rolnego
- tereny zabudowy usług wielofunkcyjnych
- tereny zabudowy usług oświaty
- tereny zabudowy usług sakralnych (kościół)
- tereny rolnicze (grunty orne, łąki, pastwiska, plantacje, sady)
- tereny zieleni urządzonej (park, ogród)
- drogi wojewódzkie
- drogi powiatowe
- drogi gminne
- linia kolejowa
- linia elektroenergetyczna W.N. 400kV
- geologia wód
- tereny zalanych/zalewanych wodami z wód śródlądowych wraz z terenami na których występują osuwiska oraz obszary bezpośrednio zagrożone zalaniem/zalewem oraz osuwiskami w dolinach rzek, na obszarze bezpośrednio zagrożonym zalaniem/zalewem wód śródlądowych o prawdopodobieństwie wystąpienia zalania/zalewu raz na 100 lat oraz osuwiskami w dolinach rzek

OZNACZENIA PLANU

I. OZNACZENIA OGÓLNE, BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU

1. Oznaczenia ogólne

- granica obszaru objętego planem
- linie ograniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1-MN symbole literowe - przeznaczenie terenu
- symbol literowy - przeznaczenie terenu

2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- obowiązujące linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- strefa biologicznie czynna
- szpaler drzew
- zieleń izolacyjna
- oś kompozycyjna

3. Oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

- granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu folwarcznego, wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych pod nr 1/Wł/2
- granica strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego
- granica zabytkowego parku
- Oznaczenia do zajęcia w gminnej ewidencji zabytków
- obiekty Tożsame do zajęcia w gminnej ewidencji zabytków
- obiekty o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzące element historycznej zabudowy

4. Przeznaczenie terenu

- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
- MNU1 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U/P tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- RU tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych
- RV tereny zabudowy rekreacyjnej
- RP tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych
- R tereny rolnicze
- ZL las
- WS tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- KDZ tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
- KDD tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW tereny dróg wewnętrznych
- KDPX teren ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU

- proponowane linie podziału na działki
- przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej
- przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej
- wysokie w miejscach
- tereny narażone na ponadnormatywny oddziaływanie akustyczne na poziomie 40dB (od projektowanych dróg granicami planu włącznie) wzdłuż:
  - drogi wojewódzkiej nr 203 (droga klasy technicznej - zbiorcza) - na odcinku
  - przebieg granicy wysokiego ciśnienia DN 100
  - przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100 (w miejscach zagłębienia w dno rzeki Bolesławka) - na odcinku zagłębiania w dno rzeki Bolesławka - na odcinku zagłębiania w dno rzeki Bolesławka
  - przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100 - wybudowanego w 1982 roku
- tereny podmokłe
- granica aktualnej pojezdnicjego
  - ~10cm i gdzie bieżąc łąki użytkowane ekstensywnie

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr .../.../...
Rady Gminy Sławno
z dnia ...
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Boleszewo

NIMER PAŃCZNA

Gmina Sławno
ul. Marii Curie-Skłodowskiej 9
76-100 Sławno

ZAMAWIAJĄCY

mgr Filip Sokołowski - główny projektant, uprawnienia projektant w zakresie urbanistyczno-przestrzennym (decyzja z 2001 r.poz.741 poziom. ver. st. I pkt.2)
mgr Anna Łączkowska-Sokołowska - urbanistka posiadająca uprawnienia projektant w zakresie urbanistyczno-przestrzennym (Decyzja z 2001 r.poz.741 poziom. ver. st. I pkt.2)
mgr inż. Joanna Niarek-Kluczkowska - przyrodnik posiadający uprawnienia projektant w zakresie urbanistyczno-przestrzennym
mgr inż. arch. kraj. Emilia Sałwydowicz - prognoza oddziaływań na środowisko
mgr Kamila Samyłkowska - prognoza skutków finansowych

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

TEMAT: UCHWALENIE PLANU

SKALA: SKALA 1:1000

0 20 40 60 80 100m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Sławno

z dnia 10 lutego 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późn. zm.) po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Boleszewo, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, Rada Gminy Sławno postanawia rozstrzygnąć uwagi w niżej opisany sposób.

I wyłożenie do publicznego wglądu

W ramach pierwszego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Boleszewo, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od dnia od 7 maja 2021r. do dnia 7 czerwca 2021r. na piśmie w ustalonym terminie tj. do dnia 24 czerwca 2021r. wniesione zostały 52 uwagi. Wójt Gminy Sławno postanowił odrzucić w całości 23 uwagi, a także 3 uwagi w części:

1. **Uwaga z dnia 9 czerwca 2021r. (data wpływu do UG: 9 czerwca 2021r.), dotycząca ustaleń ogólnych planu dla terenów MN**

Treść uwagi: Dopuszczenie lokalizacji min. 2 budynków mieszkalnych na terenach MN (w granicach jednej działki).

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podstawą wszelkich działań związanych z kształtowaniem zabudowy i zagospodarowaniem poszczególnych terenów powinien być ład przestrzenny i zrównoważony rozwój. Zapisy planu powinny być na tle precyzyjne, aby rezultat wynikający z ich zastosowania był możliwy do przewidzenia i zbliżony do założeń. Rezygnacja z ustalania dopuszczalnej liczby budynków na działce prowadzi do nadmiernej intensyfikacji zabudowy i niekorzystnie wpływa nie tylko na postrzeganie danego terenu, ale również na sposób funkcjonowania oraz wydajność urządzeń i sieci infrastrukturalnych, a także układów komunikacyjnych. Dzieje się tak dlatego, że teren jest zagospodarowany niezgodnie z ustaleniami planu, a w rezultacie korzysta z niego dużo więcej użytkowników (gospodarstw domowych), czy też dużo więcej samochodów niż pierwotnie zakładano. Jest to jedyna możliwość na ograniczenie „omijania prawa" i kształtowanie zabudowy zgodnie z pierwotnymi założeniami, w nawiązaniu do zabudowy już istniejącej i do parametrów ustalonych w planie.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

2. **Uwaga z dnia 21 czerwca 2021r. (data wpływu do UG: 21 czerwca 2021r.), dotycząca dz. nr 131/1 – teren 5-MN (obecnie 32-MN/U)**

Treść uwagi: Wykreślenie budynku mieszkalnego jako obiektu o walorach historyczno-kulturowych.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 7 pkt 4 *ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.)* jedną z form ochrony zabytków jest ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W celu podkreślenia historycznych wartości i zachowania dziedzictwa kulturowego wskazuje się w granicach obszaru objętego projektem planu budynki, które ze względu na swój aktualny stan predysponowane są do ochrony. Budynek mieszkalny na dz. nr 131/1 z uwagi na m.in. zachowaną historyczną bryłę, stanowi taki właśnie obiekt. Stosowne zapisy ustalone w treści uchwały mają za zadanie ochronić budynek przed przebudową i rozbudową przynajmniej od strony eksponowanej z drogi publicznej. Oznaczenie budynku jako obiektu o wysokich walorach historyczno-kulturowych, zostało potwierdzone m.in. uzgodnieniem z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Biorąc

powyższe pod uwagę, nie ma uzasadnienia do odstąpienia od ochrony wartości historyczno-kulturowych dla tego budynku.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

3. **Uwaga z dnia 21 czerwca 2021r. (data wpływu do UG: 21 czerwca 2021r.), dotycząca dz. nr 195/3 – tereny 54-RM (obecnie 66-RM, 41-MN,U, 67-RM), 68-R (obecnie 41-MN,U i 73-R), 012-KDW (obecnie 41-MN,U)**

Treść uwagi: Wprowadzenie możliwości lokalizowania tymczasowego pokrycia dachowego w formie blachodachówki.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt planu dopuszcza na przedmiotowym terenie pokrycie dachów blachodachówką.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

4. **Uwaga z dnia 21 czerwca 2021r. (data wpływu do UG: 21 czerwca 2021r.), dotycząca ustaleń ogólnych planu**

Treść uwagi: Wykreślenie strefy granicy oddziaływania akustycznego od projektowanych poza granicami planu elektrowni wiatrowych, które nie zostały potwierdzone ostatecznymi decyzjami.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Granica oddziaływania akustycznego na poziomie 40dB od projektowanych poza granicami planu elektrowni wiatrowych stanowi jedynie oznaczenie informacyjne, niebędące ustaleniem planu. Została wyznaczona zgodnie z danymi analizy akustycznej sporządzonej na potrzeby raportu oddziaływania na środowisko dla ww. elektrowni.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

5. **Uwaga z dnia 21 czerwca 2021r. (data wpływu do UG: 21 czerwca 2021r.), dotycząca ustaleń ogólnych planu**

Treść uwagi: Wykreślenie zapisu dotyczącego lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Jak w uwadze nr 1.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

6. **Uwaga z dnia 21 czerwca 2021r. (data wpływu do UG: 21 czerwca 2021r.), dotycząca dz. nr 55/3, 55/1 – tereny 9-MN (obecnie 33-MN,U i 10-MN), 30-MN/U (obecnie 9-MN, 33-MN,U i 10-MN),**

Treść uwagi: Zmiana przeznaczenia na funkcję mieszkalno-usługową w granicach obu działek. Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości zabudowy do 10m, możliwości zlokalizowania dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie zmiany parametrów za wyjątkiem wysokości budynków usługowych.

Uzasadnienie: Z uwagi na dopuszczenie ustalenia funkcji MN,U na całości wnioskowanych działek, powierzchnia nowego terenu MN,U wyniesie ok. 1,5ha. Wskaźnik powierzchni zabudowy o wartości 30% stanowi wystarczający parametr do wybudowania budynku usługowego, nawiązującego charakterem do zabudowy sąsiedniej. Dwa budynki mieszkalne można wybudować na ww. terenie, pod warunkiem wydzielenia dwóch działek budowlanych.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

7. **Uwaga z dnia 21 czerwca 2021r. (data wpływu do UG: 21 czerwca 2021r.), dotycząca dz. nr 55/3, 55/1 – tereny 9-MN (obecnie 33-MN,U i 10-MN), 30-MN/U (obecnie 9-MN, 33-MN,U i 10-MN),**

Treść uwagi: Zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy – określenie ww. linii zgodnie z warunkami technicznymi oraz ustaleniami ustawy o drogach.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Obowiązujące przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.), dotyczące usytuowania obiektów budowlanych przy drogach, określają wyłącznie odległości minimalne. W celu zachowania ładu przestrzennego obszarów objętych planem oraz kształtowania nowej zabudowy w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, na terenie 30-MN/U linię wyznaczono w oparciu o istniejące już budynki, dopuszczeniem nieznacznego przybliżenia się do drogi publicznej.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

8. **Uwaga z dnia 21 czerwca 2021r. (data wpływu do UG: 22 czerwca 2021r.), dotycząca ustaleń ogólnych planu**

Treść uwagi: Wykreślenie zapisu dotyczącego lokalizacji jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego na jednej działce.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Jak w uwadze nr 1.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

9. **Uwaga z dnia 21 czerwca 2021r. (data wpływu do UG: 22 czerwca 2021r.), dotycząca dz. nr 225, 226 – tereny 1-MN, 66-R (obecnie 71-R), 020-KDX (obecnie 019-KDX)**

Treść uwagi: Zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy – określenie ww. linii zgodnie z warunkami technicznymi oraz ustaleniami ustawy o drogach. Brak zgody na wyznaczenie linii zabudowy na wnioskowanych działkach w odległości 14m od drogi, przy wyznaczeniu jej w odległości 10m na działkach sąsiednich.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Obowiązujące przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.), dotyczące usytuowania obiektów budowlanych przy drogach, określają wyłącznie odległości minimalne. Wyżej wskazane przepisy nie mają nic wspólnego z kształtowaniem zabudowy i zagospodarowania terenu. Do tego celu służą ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które powinny dopuszczać nową zabudowę w sposób uwzględniający lokalizację danego terenu jak i charakter istniejącej zabudowy. W omawianym przypadku mamy do czynienia z obszarem rozproszonej zabudowy wiejskiej, zlokalizowanej na dużych działkach i w większości przypadków znacznie oddalonej od frontowych granic działek. Granice nieruchomości prowadzone są prostopadle do istniejącej drogi. Granica terenów przeznaczonych pod zabudowę zlokalizowana jest w odległości min. 70m od granicy frontowej zlokalizowanych na tym terenie działek. W celu zachowania ładu przestrzennego obszarów objętych planem oraz kształtowania nowej zabudowy w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, na wnioskowanych działkach linia zabudowy została ustalona w części w linii istniejącej zabudowy, a w części na jej przedłużeniu. Biorąc pod uwagę powierzchnię jak i wymiary wskazanych działek oraz kategorię drogi, od której ma się odsunąć zabudowa, nie ma uzasadnienia dla wskazanej zmiany.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

10. **Uwaga z dnia 21 czerwca 2021r. (data wpływu do UG: 22 czerwca 2021r.), dotycząca dz. nr 225, 226 – tereny 1-MN, 66-R (obecnie 71-R), 020-KDX (obecnie 019-KDX)**

Treść uwagi: Wprowadzenie możliwości lokalizowania dachów wielospadowych oraz tymczasowego przykrycia blachodachówką, z uwagi na geometrię dachu istniejącego budynku na wnioskowanej działce.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia dachów wielospadowych.

Uzasadnienie: W najbliższym sąsiedztwie wnioskowanych działek w zabudowie mieszkaniowej i zagrodowej zdecydowanie dominują dachy dwuspadowe. Budynek z dachem wielospadowym stanowi wyjątek. W celu nawiązania parametrami oraz geometrią dachu w nowych budynkach, do istniejącej już zabudowy, ustala się dla nowych budynków wyłącznie możliwość realizacji dachów dwuspadowych. Jednakże, zgodnie z zapisami projektu planu, dla budynków istniejących na dzień uchwalenia planu oraz budynków, zrealizowanych na podstawie pozwoleń na budowę, uzyskanych przed wejściem w życie planu, posiadających inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na ich przebudowę, z możliwością zachowania

dotychczasowej geometrii dachu, a także ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania geometrii dachu, jak w części istniejącej.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

11. **Uwaga z dnia 21 czerwca 2021r. (data wpływu do UG: 22 czerwca 2021r.), dotycząca dz. nr 225, 226 – tereny 1-MN, 020-KDX (obecnie 019-KDX)**

Treść uwagi: Zmiana zapisów i przebiegu dla terenu 020-KDX, ustalenie drogi wewnętrznej, brak zgody na poszerzenie drogi kosztem działki 225, brak zgody na trójkąt widoczności, wyjaśnienie, dlaczego na działce 227 przebieg nowej drogi jest inny niż w stanie obecnym.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Działka nr 226 stanowiąca dojazd do nieruchomości na dz. nr 225/2, w stanie istniejącym posiada szerokość mniejszą niż 4m. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, dojazd do działki budowlanej musi mieć szerokość min. 4,5m, natomiast z ogólnie przyjętą praktyką, parametr szerokości drogi 6m stanowi minimalny parametr, pozwalający na urządzenie bezpiecznego dojazdu do nieruchomości. Teren 020-KDX (obecnie 019-KDX) od strony południowej został wyznaczony po istniejącej granicy działki nr 226 i użytku dr. Nie ma możliwości poszerzenia terenu drogi kosztem terenów 44-RM (obecnie 48-RM) oraz 65-R (obecnie 70-R), ponieważ stanowią one grunty rolne klasy III. Ustalenie przeznaczenia pod drogę na tych terenach wiązałoby się z koniecznością przeprowadzenia procedury zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i uzyskania na to zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Z uwagi na fakt iż przedmiotowa droga służy przede wszystkim do obsługi budynków na dz. nr 225/2, kosztem tej działki poszerzono granice drogi. Ponadto, zgodnie z §125 ust.1 i ust. 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 124 z późn. zm.), na skrzyżowaniu oraz przy wjeżdżaniu na drogę ze zjazdu powinny być zapewnione warunki widoczności. Z uwagi na połączenie przedmiotowej drogi z drogą powiatową klasy zbiorczej, w celu zachowania odpowiednich warunków widoczności i umożliwienia bezpiecznych manewrów na drodze, zostały zaprojektowane pola widoczności, o których mowa w ww. rozporządzeniu.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

12. **Uwaga z dnia 21 czerwca 2021r. (data wpływu do UG: 22 czerwca 2021r.), dotycząca ustaleń ogólnych planu**

Treść uwagi: Wykreślenie strefy granicy oddziaływania akustycznego od projektowanych poza granicami planu elektrowni wiatrowych, które nie zostały potwierdzone ostatecznymi decyzjami.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Jak w uwadze nr 4.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

13. **Uwaga z dnia 21 czerwca 2021r. (data wpływu do UG: 22 czerwca 2021r.), dotycząca ustaleń ogólnych planu**

Treść uwagi: Wykreślenie zapisu dotyczącego lokalizacji jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego na jednej działce.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Jak w uwadze nr 1.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

14. **Uwaga z dnia 21 czerwca 2021r. (data wpływu do UG: 22 czerwca 2021r.), dotycząca dz. nr 220, 134, 210, 208 – tereny 1-MN, 4-MN, 5-MN, 48-RM (obecnie 52-RM), 53-RM (obecnie 57-RM), 66-R (obecnie 71-R)**

Treść uwagi: Zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy – określenie ww. linii zgodnie z warunkami technicznymi oraz ustaleniami ustawy o drogach.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Obowiązujące przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.), dotyczące usytuowania obiektów budowlanych przy drogach, określają wyłącznie odległości minimalne. Wyżej wskazane przepisy nie mają nic wspólnego z kształtowaniem zabudowy i zagospodarowania terenu. Do tego celu służą ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które powinny dopuszczać nową zabudowę w sposób uwzględniający lokalizację danego terenu jak i charakter istniejącej zabudowy. W celu zachowania ładu przestrzennego obszarów objętych planem oraz kształtowania nowej zabudowy w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, na wnioskowanych działkach linia zabudowy została ustalona w części w linii istniejącej zabudowy, a w części na przedłużeniu lub w nawiązaniu do istniejących budynków. Linia zabudowy w najbliższym sąsiedztwie charakteryzuje się w większości odsunięciem od linii rozgraniczających drogi publicznej. Ponadto, biorąc pod uwagę powierzchnię jak i wymiary wskazanych działek oraz kategorię drogi, od której ma się odsunąć zabudowa, nie ma uzasadnienia dla wskazanej zmiany.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

15. **Uwaga z dnia 21 czerwca 2021r. (data wpływu do UG: 22 czerwca 2021r.), dotycząca dz. nr 220, 134, 210, 208 – tereny 1-MN, 4-MN, 5-MN, 48-RM (obecnie 52-RM), 53-RM (obecnie 57-RM), 66-R (obecnie 71-R)**

Treść uwagi: Wprowadzenie możliwości lokalizowania dachów wielospadowych oraz tymczasowego przykrycia blachodachówką.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia dachów wielospadowych.

Uzasadnienie: W najbliższym sąsiedztwie wnioskowanych działek w zabudowie mieszkaniowej i zagrodowej zdecydowanie dominują dachy dwuspadowe. W celu nawiązania parametrami oraz geometrią dachu w nowych budynkach, do istniejącej już zabudowy, ustala się dla nowych budynków wyłącznie możliwość realizacji dachów dwuspadowych.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

16. **Uwaga z dnia 21 czerwca 2021r. (data wpływu do UG: 22 czerwca 2021r.), dotycząca ustaleń ogólnych planu**

Treść uwagi: Wykreślenie strefy granicy oddziaływania akustycznego od projektowanych poza granicami planu elektrowni wiatrowych, które nie zostały potwierdzone ostatecznymi decyzjami.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Jak w uwadze nr 4.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

17. **Uwaga (data wpływu do UG: 21 czerwca 2021r.), dotycząca ustaleń ogólnych planu**

Treść uwagi: Wykreślenie zapisu dotyczącego lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Jak w uwadze nr 1.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

18. **Uwaga (data wpływu do UG: 21 czerwca 2021r.), dotycząca ustaleń ogólnych planu**

Treść uwagi: Wykreślenie strefy granicy oddziaływania akustycznego od projektowanych poza granicami planu elektrowni wiatrowych, które nie zostały potwierdzone ostatecznymi decyzjami.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Jak w uwadze nr 4.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

19. **Uwaga, (data wpływu do UG: 21 czerwca 2021r.), dotycząca ustaleń dróg wewnętrznych w granicach planu**

Treść uwagi: Zmiana dróg 8,9,10,11,13,14,17,18,19-KDW (obecnie 8,9,10,11,12,13,16,17,18-KDW na drogi publiczne, z uwagi na fakt iż są one we władaniu gminy, przy jednoczesnym pozostawieniu tych dróg w stanie funkcjonującym na dzień dzisiejszy. Zmiana zapisów i przebiegu drogi 020-KDX (obecnie 019-KDX) na zgodny ze stanem istniejącym. Brak ustanowienia na dz. nr 229 drogi gminnej. Działka nr 195/3 jest działką prywatną – usunięcie drogi 012-KDW (obecnie 41-MN,U).

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przedmiotowe drogi KDW stanowią własność gminy Sławno, jednak nie są ustanowione drogami publicznymi. Z uwagi na ich parametry oraz na fakt, iż w większości funkcjonują one jako dojazd do terenów rolnych, stanowią jedynie uzupełnienie istniejącego i projektowanego układu drogowego na obszarze objętym planem. Nie ma konieczności włączania tych dróg do układu dróg publicznych.

W granicach terenu 020-KDX (obecnie 019-KDX), działka nr 226 stanowiąca dojazd do nieruchomości na dz. nr 225/2, w stanie istniejącym posiada szerokość mniejszą niż 4m. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, dojazd do działki budowlanej musi mieć szerokość min. 4,5m, natomiast z ogólnie przyjętą praktyką, parametr szerokości drogi 6m stanowi minimalny parametr, pozwalający na urządzenie bezpiecznego dojazdu do nieruchomości. Teren 020-KDX (obecnie 019-KDX) od strony południowej został wyznaczony po istniejącej granicy działki nr 226 i użytku dr. Nie ma możliwości poszerzenia terenu drogi kosztem terenów 44-RM (obecnie 48-RM) oraz 65-R (obecnie 70-R), ponieważ stanowią one grunty rolne klasy trzeciej. Ustalenie przeznaczenia pod drogę na tych terenach wiązałoby się z koniecznością przeprowadzenia procedury zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i uzyskania na to zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Z uwagi na fakt iż przedmiotowa droga służy przede wszystkim do obsługi budynków na dz. nr 225/2, kosztem tej działki poszerzono granice drogi.

Działka nr 229 stanowi wyłącznie dojazd do terenów rolniczych, nie ma konieczności wyznaczania jej jako drogi gminnej.

Zgodnie z uwzględnieniem uwagi z dnia 21 czerwca 2021r. (data wpływu do UG: 21 czerwca 2021r.), dotyczącej dz. nr 195/3 – tereny 54-RM (obecnie 41-MN,U, 66-RM, 67-RM), 68-R (obecnie 73-R), 012-KDW, droga 012-KDW zostanie zlikwidowana.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

20. **Uwaga, (data wpływu do UG: 21 czerwca 2021r.), dotycząca ustaleń ogólnych planu**

Treść uwagi: Doprecyzowanie zapisów „typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków" – zapis nie odnosi się do obowiązujących przepisów i definicji.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zapisy „granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu folwarcznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków", „obiekty typowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków" oraz „granica zabytkowego parku, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków" zostały ustalone w projekcie planu, jako wynik konsultacji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Z uwagi na fakt, że gmina Sławno posiada karty obiektów i obszarów zabytkowych, natomiast nie posiada aktualnie uchwalonej Gminnej Ewidencji Zabytków, wprowadzone w projekcie zapisy pozwalają na ochronę ww. obiektów i obszarów na postawie ustaleń planu. W projekcie zostały jasno określone zasady ochronny ww. obiektów i obszarów.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

21. **Uwaga z dnia 23 czerwca 2021r. (data wpływu do UG: 23 czerwca 2021r.), dotycząca ustaleń ogólnych planu**

Treść uwagi: Wykreślenie zapisu dotyczącego lokalizacji jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego na jednej działce.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Jak w uwadze nr 1.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

22. **Uwaga z dnia 23 czerwca 2021r. (data wpływu do UG: 23 czerwca 2021r.), dotycząca dz. nr 295, 296, 260 – tereny 15-MN (obecnie 16-MN), 17-MN (obecnie 18-MN), 69-R (obecnie 58-RM)**

Treść uwagi: Zwiększenie maksymalnej zabudowy do 30%.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z założeniami planu, wskazane w uwadze tereny mają tworzyć jednolitą strukturę zabudowy, przy zachowaniu pierwotnego charakteru wsi. Wprowadzenie na te tereny zbyt intensywnej zabudowy może doprowadzić do degradacji omawianego obszaru i przyczyni się do stworzenia chaosu funkcjonalno-przestrzennego.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

23. **Uwaga z dnia 23 czerwca 2021r. (data wpływu do UG: 23 czerwca 2021r.), dotycząca dz. nr 295, 296, 260 – tereny 15-MN (obecnie 16-MN), 17-MN (obecnie 18-MN), 69-R (obecnie 58-RM)**

Treść uwagi: Zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy – określenie ww. linii zgodnie z warunkami technicznymi oraz ustaleniami ustawy o drogach.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Jak w uwadze nr 14.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

24. **Uwaga z dnia 23 czerwca 2021r. (data wpływu do UG: 23 czerwca 2021r.), dotycząca ustaleń ogólnych planu**

Treść uwagi: Wykreślenie strefy granicy oddziaływania akustycznego od projektowanych poza granicami planu elektrowni wiatrowych, które nie zostały potwierdzone ostatecznymi decyzjami.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Jak w uwadze nr 4.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

25. **Uwaga z dnia 23 czerwca 2021r. (data wpływu do UG: 23 czerwca 2021r.), dotycząca dz. nr 295, 296, 260 – tereny 15-MN (obecnie 16-MN), 17-MN (obecnie 18-MN), 69-R (obecnie 58-RM)**

Treść uwagi: Likwidacja strefy biologicznie czynnej.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Na przedmiotowych działkach nie została wyznaczona strefa biologicznie czynna.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

26. **Uwaga z dnia 23 czerwca 2021r. (data wpływu do UG: 24 czerwca 2021r.), dotycząca procedury planu**

Treść uwagi: Powtórzenie procedury uchwalania planu w całości. Stan przedstawiony w opracowaniu nie odpowiada stanowi faktycznemu – przeznaczenie pod inne funkcje terenów z zabudową mieszkaniową. Naruszenie przepisów ogólnych i szczegółowych w tym przepisów ochrony środowiska.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Procedura sporządzania przedmiotowego planu miejscowego prowadzona jest zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.). Przeznaczenie poszczególnych terenów w projekcie planu zostało określone na podstawie wizji terenowej. Kwestie podatkowe od gruntów i nieruchomości nie ustanawiają funkcji określonej w planie miejscowym. Nie ma konieczności powtarzania procedury.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

II wyłożenie do publicznego wglądu

W ramach drugiego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Boleszewo, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które

miało miejsce w terminie od dnia od 4 października 2021r. do dnia 26 października 2021r. na piśmie w ustalonym terminie tj. do dnia 10 listopada 2021r. wniesionych zostało 28 uwag. Wójt Gminy Sławno postanowił odrzucić w całości 22 uwagi oraz 1 uwagę w części.

1. **Uwaga z dnia 8 października 2021r. (data wpływu do UG: 8 października 2021r.), dotycząca ustaleń ogólnych oraz dz. nr 359/1 – teren 65-RM**

Treść uwagi: Powtórzenie procedury uchwalania planu w całości. Stan przedstawiony w opracowaniu nie odpowiada stanowi faktycznemu – przeznaczenie pod inne funkcje terenów z zabudową mieszkaniową. Naruszenie przepisów ogólnych i szczegółowych w tym przepisów ochrony środowiska.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Procedura sporządzania przedmiotowego planu miejscowego prowadzona jest zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.). Przeznaczenie poszczególnych terenów w projekcie planu zostało określone na podstawie wizji terenowej. Kwestie podatkowe od gruntów i nieruchomości nie ustanawiają funkcji określonej w planie miejscowym. Nie ma konieczności powtarzania procedury.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

2. **Uwaga z dnia 14 października 2021r. (data wpływu do UG: 14 października 2021r.), dotycząca dz. nr 219 – teren 1-MN, 51-RM (obecnie 52-RM), 69-R (obecnie 71-R)**

Treść uwagi: Zmiana przeznaczenia – umożliwienie prowadzenia agroturystyki i budowy domków letniskowych.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z definicją zawartą w par. 5 pkt 1, poprzez agroturystykę rozumie się działalność turystyczną realizowaną w ramach prowadzonego gospodarstwa rolnego. Agroturystyka dopuszczona jest na terenie 51-RM (obecnie 52-RM). Dopuszczenie jej na terenie 1-MN wymagałoby zmiany funkcji na funkcję rolniczą.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

3. **Uwaga z dnia 2 listopada 2021r. (data wpływu do UG: 2 listopada 2021r.), dotycząca całego obszaru planu**

Treść uwagi: Zniesienie zakazu wykonania elewacji na budynkach gospodarczych z blachy (np. trapezowej, ocynkowanej lub powleczonej kolorem).

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zasady ochrony ładu przestrzennego, które wyraża się między innymi poprzez dopuszczalne na danym terenie materiały budowlane, stanowią obligatoryjne ustalenie planu. Boleszewo stanowi miejscowość atrakcyjną przyrodniczo oraz krajobrazowo. Blaszane budynki garażowe oraz gospodarcze cechujące się z reguły niską trwałością oraz estetyką nie wpisują się w charakter zagospodarowania miejscowości i historycznej zabudowy, zlokalizowanej na przedmiotowym obszarze.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

4. **Uwaga z dnia 2 listopada 2021r. (data wpływu do UG: 2 listopada 2021r.), dotycząca całego obszaru planu**

Treść uwagi: Wprowadzenie zapisu, że płyta warstwowa nie jest uznawana jako blaszane wykończenie elewacji.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wprowadzenie zapisu nie odzwierciedlałoby stanu rzeczywistego. Jednakże, z uwagi na dopuszczoną funkcję, na terenach MN,U wprowadzono zapis dopuszczający wprost pokrycie elewacji płytą warstwową.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

5. **Uwaga z dnia 5 listopada 2021r. (data wpływu do UG: 5 listopada 2021r.), dotycząca prognozy oddziaływania na środowisko**

Treść uwagi: Uzupełnienie prognozy środowiskowej o występujące na wskazanym terenie gatunki.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Prognoza oddziaływania na środowisko oparta jest o informacje zawarte w dostępnej inwentaryzacji środowiskowej gminy i województwa. W trakcie realizacji miejscowego planu odbyto wizje terenowe. Projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został uzgodniony i zaopiniowany z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

6. **Uwaga z dnia 5 listopada 2021r. (data wpływu do UG: 5 listopada 2021r.), dotycząca dz. nr 277/1 – teren 22-MN**

Treść uwagi: Usunięcie oznaczenia budynku jako obiekt typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków (obiekt przeznaczony do rozbiórki) oraz zmiana linii zabudowy.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Decyzja Starosty Sławieńskiego z dnia 30.08.2013r. o przyjęciu bez sprzeciwu zgłoszenia rozbiórki budynku mieszkalnego Boleszewo 4, na dz. 277/1 obręb Boleszewo straciła ważność. Poza tym sama decyzja o rozbiórce nie jest tożsama z decyzją o wykreśleniu zabytku z ewidencji zabytków. Wnioskowanie o wykreślenie zabytku z ewidencji zabytków leży w gestii właściciela zabytku i odbywa się niezależnie od procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dopiero po uzyskaniu zgody na wykreślenie zabytku z ewidencji zabytków w planie nie wskazuje się danego budynku do ochrony. W związku z powyższym uwaga nie może zostać uwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

7. **Uwaga z dnia 9-10 listopada 2021r. (data wpływu do UG: 9-10 i 12 listopada 2021r.), dotycząca całego obszaru planu**

Treść uwagi: Czytelne wprowadzenie zapisów dotyczących lokalizacji tarasów, pochylni dla niepełnosprawnych, wysokości wejść do budynków.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Taras stanowi część budynku. W definicji linii zabudowy zawartej w par. 5 pkt 5) i 6) wskazane są elementy budynku, które mogą przekraczać ustaloną w projekcie linie zabudowy. Taras się do nich nie zalicza. W związku w powyższym przy jego lokalizacji obowiązuje ustalona linia zabudowy. Zapisy planu nie wykluczają możliwości realizacji pochylni dla osób niepełnosprawnych. Sposób jej realizacji jest zagadnieniem wykraczającym poza ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

8. **Uwaga z dnia 9-10 listopada 2021r. (data wpływu do UG: 9-10 i 12 listopada 2021r.), dotycząca całego obszaru planu**

Treść uwagi: Zmiana odległości linii zabudowy od drogi publicznej powiatowej, zgodnie z ustawą o drogach publicznych i obecnie obowiązującym mpzp.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Obowiązujące przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.), dotyczące usytuowania obiektów budowlanych przy drogach, określają wyłącznie odległości minimalne. W celu zachowania ładu przestrzennego obszarów objętych planem oraz kształtowania nowej zabudowy w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, na wnioskowanym terenie linię wyznaczono w oparciu o istniejące już budynki, dopuszczeniem nieznacznego przybliżenia się do drogi publicznej.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

9. **Uwaga z dnia 9-10 listopada 2021r. (data wpływu do UG: 9-10 i 12 listopada 2021r.), dotycząca całego obszaru planu**

Treść uwagi: Wykreślenie granic oddziaływania akustycznego od projektowanych elektrowni wiatrowych.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Granica oddziaływania akustycznego na poziomie 40dB od projektowanych poza granicami planu elektrowni wiatrowych stanowi jedynie oznaczenie informacyjne, niebędące ustaleniem planu. Została wyznaczona zgodnie z danymi analizy akustycznej sporządzonej na potrzeby raportu oddziaływania na środowisko dla ww. elektrowni. Zgodnie z Postanowieniem Naczelnego Sądu Administracyjnego sygn. akt II OSK 772/21 oddalił skargę kasacyjną od postanowienia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 3 grudnia 2020 r., sygn. akt II SA/Sz 350/20 o odrzuceniu skargi na uchwałę Rady Gminy Sławno z dnia 30 maja 2014 r. Nr XLV/421/2014 w przedmiocie uchwalenia zmiany uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno dla lokalizacji elektrowni wiatrowych w części obrębu geodezyjnego Rzyszczewo, Bobrowiczki, Bobrowice i Bolszewo w gminie Sławno.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

10. **Uwaga z dnia 9-10 listopada 2021r. (data wpływu do UG: 9-10 listopada 2021r.), dotycząca całego obszaru planu**

Treść uwagi: Wykreślenie zapisu „typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków".

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zapisy „granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu folwarcznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków", „obiekty typowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków" oraz „granica zabytkowego parku, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków" zostały ustalone w projekcie planu, jako wynik konsultacji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Z uwagi na fakt, że gmina Sławno posiada karty obiektów i obszarów zabytkowych, natomiast nie posiada aktualnie uchwalonej Gminnej Ewidencji Zabytków, wprowadzone w projekcie zapisy pozwalają na ochronę ww. obiektów i obszarów na postawie ustaleń planu. W projekcie zostały jasno określone zasady ochronny ww. obiektów i obszarów. Ochrona zabytków na podstawie ustaleń planu, jest jedną z form ochrony zabytków przewidzianą w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.).

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

11. **Uwaga z dnia 9 listopada 2021r. (data wpływu do UG: 9 listopada 2021r.), dotycząca terenu 30-MN**

Treść uwagi: Zmiany dla terenu 30-MN dotyczące linii zabudowy.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przeznaczenie terenu, jak i przebieg obowiązujących linii zabudowy wynikają z uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Linie zabudowy nie mają związku z kwestiami własnościowymi terenu, bądź danego obiektu.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

12. **Uwaga z dnia 9 listopada 2021r. (data wpływu do UG: 9 listopada 2021r.), dotycząca terenu 7-MN**

Treść uwagi: Zmiana linii zabudowy z obowiązującej na nieprzekraczalną na terenie 7-MN.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga odnosi się bezpośrednio do sposobu zagospodarowania i zabudowy konkretnej nieruchomości. Właściciel terenu nie wniósł uwag do przedmiotowej kwestii.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

13. **Uwaga z dnia 9-10 listopada 2021r. (data wpływu do UG: 9-10 listopada 2021r.), dotycząca terenów 30-MN, 31-MN, 40-MN,U**

Treść uwagi: Zmiana w zapisie dotyczącym nasadzeń szpaleru drzew na nieobowiązkowe.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wprowadzony do projektu planu szpaler drzew ma podkreślać osiowość zagospodarowania przedmiotowego, historycznego terenu. Zapis został uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

14. **Uwaga z dnia 9-10 listopada 2021r. (data wpływu do UG: 9-10 i 12 listopada 2021r.), dotycząca całego obszaru planu**

Treść uwagi: Ujednolicenie zapisów, ustaleń mpzp w odniesieniu do obecnie obowiązującego planu oraz planów w miejscowościach Sławsko, Kwasowo, Bobrowiczki.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Obszar objęty projektem planu, zlokalizowany jest w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr XIII/83/96 Rady Gminy Sławno, z dnia 26 marca 1996r., sporządzonego na podstawie nieobowiązujących już przepisów, które w bardzo ograniczonym zakresie regulowały kwestie zabudowy i zagospodarowania przestrzeni. Projektowany plan musi uwzględniać obowiązujące przepisy, a także szereg uwarunkowań wpływających na sposób zabudowy i zagospodarowania terenu. Nie ma możliwości ujednolicenia zapisów obu planów.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

15. **Uwaga z dnia 9-10 listopada 2021r. (data wpływu do UG: 9-10 i 12 listopada 2021r.), dotycząca dz. nr 226 – teren 019-KDX**

Treść uwagi: Wykreślenie zapisów dla terenu 019-KDX i równe potraktowanie, jak działek nr 275, 261, 371/28, 229.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Działka nr 226 stanowiąca dojazd do nieruchomości na dz. nr 225/2, w stanie istniejącym posiada szerokość mniejszą niż 4m. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, dojazd do działki budowlanej musi mieć szerokość min. 4,5m, natomiast z ogólnie przyjętą praktyką, parametr szerokości drogi 6m stanowi minimalny parametr, pozwalający na urządzenie bezpiecznego dojazdu do nieruchomości. Teren 019-KDX od strony południowej został wyznaczony po istniejącej granicy działki nr 226 i użytku dr. Nie ma możliwości poszerzenia terenu drogi kosztem terenów 47-RM (obecnie 48-RM) oraz 68-R (obecnie 70-R), ponieważ stanowią one grunty rolne klasy III. Ustalenie przeznaczenia pod drogę na tych terenach wiązałoby się z koniecznością przeprowadzenia procedury zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i uzyskania na to zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Z uwagi na fakt iż przedmiotowa droga służy przede wszystkim do obsługi budynków na dz. nr 225/2, kosztem tej działki poszerzono granice drogi. Ponadto, zgodnie z §125 ust.1 i ust. 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 124 z późn. zm.), na skrzyżowaniu oraz przy wjeżdżaniu na drogę ze zjazdu powinny być zapewnione warunki widoczności. Z uwagi na połączenie przedmiotowej drogi z drogą powiatową klasy zbiorczej, w celu zachowania odpowiednich warunków widoczności i umożliwienia bezpiecznych manewrów na drodze, zostały zaprojektowane pola widoczności, o których mowa w ww. rozporządzeniu.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

16. **Uwaga z dnia 9-10 listopada 2021r. (data wpływu do UG: 9-10 i 12 listopada 2021r.), dotycząca dz. nr 229, 275, 261, 371/28 – tereny 50-RM (obecnie 51-RM), 22-MN, 18-MN, 016-KDW**

Treść uwagi: Ujednolicenie zapisów dla dróg wewnętrznych na dz. nr 229, 275, 261, 371/28 lub wykreślenie wszystkich pozostałych dróg wewnętrznych lub pozostawienie dróg wewnętrznych spełniających wymagania dotyczące warunków technicznych w zakresie szerokości.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 124 z późn. zm.) odnosi się wyłącznie do dróg publicznych. Poza tym aktualnie nie reguluje ono szerokości dróg. Minimalna szerokość dojazdu, zgodnie z prawem budowlanym, wynosi 5m. Każda droga wewnętrzna w granicach planu spełnia ten wymóg.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

17. **Uwaga z dnia 9 listopada 2021r. (data wpływu do UG: 9 listopada 2021r.), dotycząca dz. nr 373/3 – teren 14-MN**

Treść uwagi: Wykreślenie terenu drogi wewnętrznej 13-KDW z dz. nr 373/3.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przedmiotowa droga posiada szerokość w liniach rozgraniczających 6m. Jest to szerokość uniemożliwiająca m.in. bezpieczne zawracanie samochodów na ww. drodze. Zgodnie z §125 ust.1 i ust. 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 124 z późn. zm.) „W przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi wykonuje się plac do zawracania samochodów. Plac do zawracania samochodów powinien spełniać następujące warunki: dla samochodów osobowych - mieć promień nie mniejszy niż 6,0 m, dla samochodów ciężarowych - mieć promień nie mniejszy niż 9,0 m lub kształt kwadratu o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m". Przedmiotowa droga nie jest zaprojektowana jako droga publiczna, jednakże ww. rozwiązania, wpływają znacząco na poprawę bezpieczeństwa ruchu, dlatego też zasadnym jest stosowanie ich również w przypadku dróg wewnętrznych. Z uwagi na dopuszczenie funkcji usługowej na wnioskowanym terenie, należy zagwarantować odpowiednią przestrzeń do zawracania przynajmniej dla samochodów osobowych. Ponadto, w celu zachowania odpowiednich warunków widoczności i umożliwienia bezpiecznych manewrów na drodze, zostały zaprojektowane pola widoczności, o których mowa w ww. rozporządzeniu. W związku z powyższym uwagi nie uwzględnia się.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

18. **Uwaga z dnia 9-10 listopada 2021r. (data wpływu do UG: 9-10 listopada 2021r.), dotycząca dz. nr 343/5 – teren 38-MN,U**

Treść uwagi: Usunięcie zapisu dotyczącego kolorystyki elewacji dla byłej stacji kolejowej. I dopuszczenie kolorów pastelowych.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie usunięcia zapisu dotyczącego kolorystyki elewacji dla byłej stacji kolejowej.

Uzasadnienie: Zgodnie z par. 8 ust. 2 dla istniejących budynków dopuszcza się pozostawienie istniejącej kolorystyki elewacji. Uwzględnia się uwagę w zakresie dopuszczenia kolorów pastelowych. Uwzględnienie uwagi nie wpływa na konieczność ponowienia procedury planistycznej w żadnym zakresie.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

19. **Uwaga z dnia 10 listopada 2021r. (data wpływu do UG: 10 listopada 2021r.), dotycząca dz. nr 265, 266 – teren 20-MN**

Treść uwagi: Usunięcie oznaczenia budynku typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Budynek na działce nr 265, 266, zgodnie z wnioskiem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 17.01.2020r., został objęty ochroną na podstawie ustaleń planu, jako typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków. Z uwagi na fakt, że gmina Sławno posiada karty obiektów i obszarów zabytkowych, natomiast nie posiada aktualnie uchwalonej Gminnej Ewidencji Zabytków, wprowadzone w projekcie zapisy pozwalają na ochronę ww. obiektów na postawie ustaleń planu. W projekcie zostały jasno określone zasady ochronny ww. obiektów . Ochrona ww. budynków została potwierdzona m.in. uzgodnieniem z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Usunięcie zabytku z Gminnej lub Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków wymaga uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wystąpienie o taką zgodę leży w gestii właściciela budynku.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

20. **Uwaga z dnia 10 listopada 2021r. (data wpływu do UG: 10 listopada 2021r.), dotycząca całego obszaru planu**

Treść uwagi: Powtórzenie procedury uchwalania planu w całości. Stan przedstawiony w opracowaniu nie odpowiada stanowi faktycznemu – przeznaczenie pod inne funkcje terenów z zabudową mieszkaniową. Sprzeczność z przepisami szczególnymi w zakresie oddziaływania farm wiatrowych.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Procedura sporządzania przedmiotowego planu miejscowego prowadzona jest zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz.

741 z późn. zm.). Przeznaczenie poszczególnych terenów w projekcie planu zostało określone na podstawie wizji terenowej. Kwestie podatkowe od gruntów i nieruchomości nie ustanawiają funkcji określonej w planie miejscowym. Nie ma konieczności powtarzania procedury.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

21. **Uwaga z dnia 10 listopada 2021r. (data wpływu do UG: 12 listopada 2021r.), dotycząca dz. nr 290/2 – teren 03-KDZ**

Treść uwagi: Zmiana zapisu ograniczającego możliwość zabudowy od drogi publicznej powiatowej.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Obowiązujące przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.), dotyczące usytuowania obiektów budowlanych przy drogach, określają wyłącznie odległości minimalne. W celu zachowania ładu przestrzennego obszarów objętych planem oraz kształtowania nowej zabudowy w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, na wnioskowanym terenie linię wyznaczono w oparciu o istniejące już budynki, dopuszczeniem nieznacznego przybliżenia się do drogi publicznej.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

22. **Uwaga z dnia 10 listopada 2021r. (data wpływu do UG: 12 listopada 2021r.), dotycząca dz. nr 279/1 – teren 28-MN**

Treść uwagi:

1. Zwiększenie współczynnika intensywności zabudowy oraz powierzchni zabudowy.

2. Zmniejszenie do 1000m2 minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek oraz do 20m minimalnej szerokości frontu działek.

3. Wykreślenie zapisu dotyczącego kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

4. Zmniejszenie ilości miejsc parkingowych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 1 miejsca dla 1 budynku.

5. Zmiana maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków mieszkalnych na 11m.

6. Dopuszczenie dachów płaskich oraz czterospadowych.

7. Zmiana minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 30%.

8. Zmiana stawki procentowej opłaty adiacenckiej na 5%.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwagi nieuwzględnione.

Uzasadnienie:

Ad. 1 – z uwagi na ekstensywny charakter zabudowy wsi nie ma uzasadnienia dla zwiększenia tego wskaźnika.

Ad. 2 - Cały obszar objęty projektem planu ma charakter typowo wiejski. Istniejąca zabudowa zlokalizowana na dużych działkach, rozciąga się wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Nie ma tu wyraźnie wykształconego centrum miejscowości, choć wskazać można tereny, na których zabudowa zlokalizowana jest w sposób bardziej zwarty. Ten charakter miejscowości, jak również dotychczasowy sposób rozwoju zabudowy stanowiły przesłankę do ustalenia minimalnej powierzchni działki budowlanej na poszczególnych terenach. Ten parametr ma znaczenie dla intensywności zabudowy danego obszaru, a ta intensywność powinna być tym mniejsza im większa jest odległość od obszarów zurbanizowanych. Ustalenie zbyt małej powierzchni działki budowlanej na obszarze wiejskim sprawia, że obszar taki bezpowrotnie traci swój charakter, co ma nie tylko wpływ na krajobraz, ale prowadzi nierzadko do konfliktów przestrzennych. Przedmiotowy teren jest obecnie niezabudowany. Dotychczas wydzielone w sąsiedztwie działki posiadają powierzchnię ok. 1400-2000m2. Stopień zainwestowania terenów w okolicy, a także ich lokalizacja (w znaczniej odległości od intensywniej zurbanizowanych terenów) oraz dominujący sposób zagospodarowania sąsiednich działek budowlanych, wskazują na to, że nie ma uzasadnienia do znaczącego zwiększania intensywności zabudowy na omawianym obszarze, a tym samym nie ma uzasadnienia do dopuszczania wydzielania działek o powierzchni 1000m2.

Ad. 3 – ustalenie obowiązuje w przypadku procedury scalania i podziału. Zgodnie z obowiązującymi przepisami jest to obligatoryjne ustalenie planu.

Ad. 4 – biorąc pod uwagę powierzchnię działek, jak również obserwowane tendencje w zakresie liczby samochodów w gospodarstwie domowym, uwagę uznaje się za nieuzasadnioną.

Ad. 5 – Wysokość zabudowy została ustalona w nawiązaniu do dominujących parametrów zabudowy o tożsamej funkcji w granicach planu.

Ad. 6 – W najbliższym sąsiedztwie wnioskowanych działek w zabudowie mieszkaniowej i zagrodowej zdecydowanie dominują dachy dwuspadowe. W celu nawiązania parametrami oraz geometrią dachu w nowych budynkach, do istniejącej już zabudowy, ustala się dla nowych budynków wyłącznie możliwość realizacji dachów dwuspadowych. Jednakże, zgodnie z zapisami projektu planu, dla budynków istniejących na dzień uchwalenia planu oraz budynków, zrealizowanych na podstawie pozwoleń na budowę, uzyskanych przed wejściem w życie planu, posiadających inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na ich przebudowę, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu, a także ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania geometrii dachu, jak w części istniejącej.

Ad. 7 – Projekt planu przewiduje dla terenów MN i MN,U minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej) mieszczący się w przedziale 50-60%. Zgodnie z założeniami planu, tereny te mają stanowić spójną strukturę zabudowy, stwarzającą możliwość realizacji kompleksowych obszarów funkcjonalnych, atrakcyjnych z punktu widzenia ładu przestrzennego. Plan ma wprowadzać również takie rozwiązania, które zabezpieczą potrzeby z zakresu gospodarki wodnej, w tym w szczególności retencji. Wprowadzenie na te tereny zbyt intensywnej zabudowy, przy małym udziale powierzchni biologiczne czynnej będzie sprzeczne z założeniami projektowanego planu, doprowadzi do degradacji otoczenia, wpłynie negatywnie na stosunki wodne i przyczyni się do stworzenia chaosu funkcjonalno-przestrzennego.

Ad. 8 – w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie reguluje się opłaty adiacenckiej, a jedynie stawkę od wzrostu wartości nieruchomości, która ustalona została na 5%.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

23. **Uwaga z dnia 10 listopada 2021r. (data wpływu do UG: 15 listopada 2021r.), dotycząca dz. nr 225/1, 225/2, 226 – tereny 1-MN, 69-R (obecnie 71-R), 019-KDX**

Treść uwagi:

1. Zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy dla dz. nr 225/2 jak dla ciągu pieszo-jezdnego.

2. Zmiana szerokości obszaru obejmującego dz. nr 226 (019-KDX) na 5m lub 3m.

3. Uchylenie zakazu lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego na działce, dla dz. nr 225/1 i 225/2.

4. Zwiększenie maksymalnej zabudowy dla dz. nr 225/1 i 225/2 do 30%.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwagi nieuwzględnione.

Uzasadnienie:

Ad. 1 i 2 - Działka nr 226 stanowiąca dojazd do nieruchomości na dz. nr 225/2, w stanie istniejącym posiada szerokość mniejszą niż 4m. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, dojazd do działki budowlanej musi mieć szerokość min. 4,5m, natomiast z ogólnie przyjętą praktyką, parametr szerokości drogi 6m stanowi minimalny parametr, pozwalający na urządzenie bezpiecznego dojazdu do nieruchomości. Teren 020-KDX od strony południowej został wyznaczony po istniejącej granicy działki nr 226 i użytku dr. Nie ma możliwości poszerzenia terenu drogi kosztem terenów 44-RM oraz 65-R, ponieważ stanowią one grunty rolne klasy III. Ustalenie przeznaczenia pod drogę na tych terenach wiązałoby się z koniecznością przeprowadzenia procedury zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i uzyskania na to zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Z uwagi na fakt iż przedmiotowa droga służy przede wszystkim do obsługi budynków na dz. nr 225/2, kosztem tej działki poszerzono granice drogi. Ponadto, zgodnie z §125 ust.1 i ust. 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 124 z późn. zm.), na skrzyżowaniu oraz przy wjeżdżaniu na drogę ze zjazdu powinny być zapewnione warunki widoczności. Z uwagi na połączenie przedmiotowej drogi z drogą powiatową klasy zbiorczej, w celu zachowania

odpowiednich warunków widoczności i umożliwienia bezpiecznych manewrów na drodze, zostały zaprojektowane pola widoczności, o których mowa w ww. rozporządzeniu.

Ad. 3 - Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podstawą wszelkich działań związanych z kształtowaniem zabudowy i zagospodarowaniem poszczególnych terenów powinien być ład przestrzenny i zrównoważony rozwój. Zapisy planu powinny być na tle precyzyjne, aby rezultat wynikający z ich zastosowania był możliwy do przewidzenia i zbliżony do założeń. Rezygnacja z ustalania dopuszczalnej liczby budynków na działce prowadzi do nadmiernej intensyfikacji zabudowy i niekorzystnie wpływa nie tylko na postrzeganie danego terenu, ale również na sposób funkcjonowania oraz wydajność urządzeń i sieci infrastrukturalnych, a także układów komunikacyjnych. Dzieje się tak dlatego, że teren jest zagospodarowany niezgodnie z ustaleniami planu, a w rezultacie korzysta z niego dużo więcej użytkowników (gospodarstw domowych), czy też dużo więcej samochodów niż pierwotnie zakładano. Jest to jedyna możliwość na ograniczenie „omijania prawa" i kształtowanie zabudowy zgodnie z pierwotnymi założeniami, w nawiązaniu do zabudowy już istniejącej i do parametrów ustalonych w planie.

Wychodząc naprzeciw potrzebom właścicieli działek już zabudowanych, w granicach planu, dla działek zabudowanych w dniu uchwalenia planu budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym, zdecydowano o modyfikacji zapisu i dopuszczeniu budowy drugiego budynku mieszkalnego na działce.

Ad. 4 - Zgodnie z założeniami planu, wskazane w uwadze tereny mają tworzyć jednolitą strukturę zabudowy, przy zachowaniu pierwotnego charakteru wsi. Wprowadzenie na te tereny zbyt intensywnej zabudowy może doprowadzić do degradacji omawianego obszaru i przyczyni się do stworzenia chaosu funkcjonalno-przestrzennego. Nie ma uzasadnienia dla zwiększenia tego wskaźnika.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Sławno

z dnia 10 lutego 2022 r.

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

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach, w których uprzednio obowiązywał *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno i wybranych miejscowości: Warszkowo, Kwasowo, Pomiłowo, Bobrowiczki, Łętowo, Sławsko, Wrześnica przyjęty Uchwałą Nr XIII/83/96 Rady Gminy Sławno, z dnia 26 marca 1996 roku.* Zgodnie z ustaleniami tego planu przedmiotowy obszar przeznaczony był pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, teren istniejącej świetlicy oraz sklepu, tereny istniejącego sektora produkcyjno-hodowlanego, teren istniejącego osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz teren rezerwowany pod projektowane ujęcie wody dla wsi.

Część terenu objętego planem stanowi teren zabudowany, posiadający dostęp do sieci infrastruktury technicznej oraz drogowej. Dla pozostałej części działek objętych opracowaniem zachodzi konieczność rozbudowy sieci infrastruktury technicznej. Na terenie objętym planem nie przewiduje się wydzielenia nowych dróg publicznych. Zagospodarowanie terenu objętego planem, jak i terenów sąsiednich powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Oznacza to:

1) dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
2) wyznaczanie terenów do zainwestowania winno być oparte o ocenę dostępności do infrastruktury i obsługi komunikacyjnej, zaczynając od terenów już uzbrojonych, następnie przeznaczając do zainwestowania tereny w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojonych obszarów istniejącej zabudowy, w dalszej kolejności tereny w sąsiedztwie dróg i terenów już zabudowanych, do których doprowadzenie infrastruktury jest możliwe w przewidywanej perspektywie zagospodarowania przedmiotowego terenu;
3) terminy dopuszczania terenów do zainwestowania powinny być zgodne z etapowaniem rozwoju infrastruktury technicznej i możliwościami budżetowymi właściwych organów administracji publicznej, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów budowy i modernizacji infrastruktury technicznej.

3. Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych. Podejmując decyzje o budowie infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych. Chodzi o wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonaleń lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancję możliwie szybkiej realizacji całego zamierzenia i stworzenie korzystnej sytuacji lokalizacyjnej.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montaży finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na

poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (modernizacja):

I. Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.

II. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montaży finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.

III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się ośrodki pomocowe.

IV. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

I. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

II. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Sławno

z dnia 10 lutego 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr ……..... Rady Gminy Sławno, z dnia……/……/…… w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Boleszewo

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*".

W granicach obszaru objętego planem uprzednio obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty *Uchwałą Nr XIII/83/96 Rady Gminy Sławno, z dnia 26 marca 1996r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno i wybranych miejscowości: Warszkowo, Kwasowo, Pomiłowo, Bobrowiczki, Łętowo, Sławsko, Wrześnica.*

Zgodnie z ustaleniami tego planu, przedmiotowy obszar przeznaczony był pod funkcje: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, teren istniejącej świetlicy oraz sklepu, tereny istniejącego sektora produkcyjno-hodowlanego, teren istniejącego osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz teren rezerwowany pod projektowane ujęcie wody dla wsi.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno uchwalonym Uchwałą nr XLIX/436/2014 Rady Gminy Sławno z dnia 29 września 2014 r. przedmiotowy obszar zlokalizowany jest na terenach o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, obsługi gospodarstwa rolnego, zabudowy usług wielofunkcyjnych oraz terenów rolniczych. Zgodnie z ustaleniami rozdziału 5.3.1.ww. Studium "*wytyczne mają charakter bardzo zgeneralizowany i dlatego dopuszcza się uszczegółowienie przeznaczenia terenów (funkcji) na etapie opracowania planu miejscowego(...)*" oraz "*Dopuszcza się realizację zabudowy rozproszonej w postaci zabudowy zagrodowej na obszarach oznaczonych w studium jako rolne*". Ustalenia planu nie są zatem sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Głównym celem sporządzenia planu było zapewnienie możliwości rozwoju miejscowości Boleszewo. Po zmianie przepisów dotyczących lokalizacji elektrowni wiatrowych, znaczna część miejscowości Boleszewo znajdzie się w strefie oddziaływania istniejących elektrowni wiatrowych. Zgodnie z *Ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 724 z późn. zm.)* oznacza to, że cały ten obszar zostanie pozbawiony prawa do zabudowy budynkami mieszkalnymi oraz budynkami o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, jeżeli w okresie 72 miesięcy od wejścia w życie wspomnianej ustawy nie zostanie uchwalony miejscowy plan, który zezwala w tym miejscu na zabudowę.

Procedura sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Boleszewo prowadzona była na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 *ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) art. 20 *upizp* oraz w związku z *Uchwałą Nr XVI/93/2019 Rady Gminy Sławno z dnia 26 września 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Boleszewo.*

Projekt planu został uzgodniony i pozytywnie zaopiniowany, zgodnie z art. *17 pkt 6 upizp,* za wyjątkiem opinii Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Szczecinie. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem nr WOPN-OS.410.204.2020.AM z dnia 05.01.2021r. postanowił negatywnie zaopiniować przedmiotowy projekt zmiany planu z uwagi na fakt występowania w granicach planu siedliska przyrodniczego 6510 – niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie, wraz ze stanowiskami gatunków objętych ochroną ścisłą (bocian biały, przepiórka, gąsiorek), które częściowo występuje na terenach przeznaczonych w projekcie planu

pod zabudowę. Niemniej jednak, podczas ponownej wizji terenowej, w obrębie tych terenów nie stwierdzono występowania gatunków chronionych, dlatego też pozostawiono na nich możliwość zabudowy. Granice przedmiotowego siedliska zostały określone na rysunku planu, jako oznaczenie informacyjne.

Projekt był wyłożony do publicznego wglądu, w dniach od 7 maja 2021 r. do 7 czerwca 2021 r., w trakcie którego została przeprowadzona dyskusja publiczna, w dniu 19 maja 2021r. Uwagi do projektu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do 24 czerwca 2021r. W terminie do planu wpłynęły 52 uwagi, z których część Wójt zdecydował się uwzględnić. Spowodowało to konieczność ponownego wyłożenia planu do publicznego wglądu.

Projekt był ponownie wyłożony do publicznego wglądu, w dniach od 4 października 2021 r. do 26 października 2021 r., w trakcie którego została przeprowadzona dyskusja publiczna, w dniu 13 października 2021r. Uwagi do projektu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do 10 listopada 2021r. Do planu wpłynęło 28 uwag, z których część Wójt postanowił uwzględnić.

Zakres miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 upizp. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 pkt 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§8-9 planu). Ponadto wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy projektu planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko, zostały zaopiniowane przez Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 *upizp* plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości. Dla terenów dróg ustalono stawkę 0%.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 *upizp.* Nowe tereny inwestycyjne znajdują się pod władaniem prywatnym. Ponadto przy pracy projektowej uwzględniono wnioski osób prywatnych.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 *upizp*), plan został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 *upizp* w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W §21 oraz §22 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 *upizp*.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 *upizp* procedura sporządzenia planu była przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa był zapewniony w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Sławno”, o której mowa w art. 32 ust 1 *upizp*. Analiza ta została przyjęta Uchwałą Nr XXX/233/2016 Rady Gminy Sławno, z dnia 18 listopada 2016r. *w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.*

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu Gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.