Projekt

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY SŁAWNO

z dnia ..... 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębów ewidencyjnych Gwiazdowo i Janiewice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688 i poz. 1890), Rada Gminy Sławno uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z *Uchwałą nr XXXVII/257/2021 Rady Gminy Sławno z dnia 9 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębów ewidencyjnych Gwiazdowo i Janiewice*, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sławno*”, uchwalonego uchwałą nr VII/58/1995 Rady Gminy Sławno, z dnia 29 czerwca 1995 r., zmienionego uchwałami Rady Gminy Sławno nr: XI/75/2011 z dnia 7 września 2011 r. i XLIX/436/2014 z dnia 29 września 2014 r. oraz Zarządzeniem Zastępczym nr 5/2022 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 14 lutego 2022 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębów ewidencyjnych Gwiazdowo i Janiewice.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębów ewidencyjnych Gwiazdowo i Janiewice, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 60,16 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

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

1) 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;

2) 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 od 2 do 11;

2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w rozdziale 12.

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

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

1) **alei 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, zlokalizowane wzdłuż drogi, po obu stronach jezdni;

2) **budynku gospodarczo-garażowym –** należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;

3) **budynku istniejącym –** należy przez to rozumieć budynek istniejący przed wejściem w życie planu lub zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;

4) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcję mieszkalną jednorodzinną oraz funkcję usługową;

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

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

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

8) **działce siedliskowej –** należy przez to rozumieć działkę budowlaną, która jest częścią składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, obejmującą działkę gruntu, kilka sąsiadujących ze sobą działek gruntu albo ich części o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3ha, w granicach której dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej funkcjonalnie z prowadzonym gospodarstwem rolnym;

9) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;

10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków i wiat. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków istniejących. 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 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,

   b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;

11) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 60% długości ściany frontowej budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych lub usługowych, o ile z ustaleń dotyczących ochrony konserwatorskiej nie wynika inaczej. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków istniejących. 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;

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

13) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków i wiat zlokalizowanych w granicach działki budowlanej albo

działki siedliskowej na powierzchnię tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki i wiaty, części budynków niewystających 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 albo działki siedliskowej;

14) **przedpolu budynku** – należy przez to rozumieć frontową część działki budowlanej, znajdującą się pomiędzy istniejącą linią zabudowy, wyznaczoną przez elewację frontową budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego albo usługowego, a granicą działki, przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

15) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;

16) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;

17) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze 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;

18) **zieleni izolacyjnej –** należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 2 m, obsadzony zwartą zielenią wielopiętrową, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny o rozbieżnych funkcjach, zgodnie z rysunkiem planu;

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

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenia 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) aleje drzew do zachowania;

8) drzewa do zachowania;

9) obiekt o wysokich walorach zabytkowych;

10) obiekty o walorach zabytkowych;

11) strefa WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

§ 7. Obszar objęty planem obejmuje łącznie **61** terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **23** oraz symbolem literowym **MN**;
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **2** oraz symbolem literowym **MN,U**;
3) teren zabudowy usług oświaty oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **UO**;
4) tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **R**;
5) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1** do **10** oraz symbolem literowym **RM**;
6) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **ZP**;
7) teren zieleni izolacyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **ZI**;
8) teren infrastruktury technicznej – wodociągi oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **W**;
9) teren drogi publicznej klasy głównej oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDG**;
10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **01** do **05** oraz symbolem literowym **KDL**;
11) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **01** do **011** oraz symbolem literowym **KDW**.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN,U** ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 5. Nakaz nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m^2. Dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki elewacji w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku oraz dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku.

2. Dla budynków usługowych kolor elewacji określony w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów należy traktować jako dominujący, tj. występujący na min. 70% powierzchni elewacji. Na pozostałej powierzchni dopuszcza się maksymalnie dwa dodatkowe kolory uzupełniające.

3. W granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN,U** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego, a w granicach jednej działki siedliskowej na terenach oznaczonych symbolem **RM** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Na działkach zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami **MN**, **MN,U** i **RM**, zabudowanych w dniu wejścia w życie planu budynkiem mieszkalnym dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego, zgodnie z ustaleniami planu.

5. Na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN,U** i **RM**, obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku mieszkalnego bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej.

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

§ 9. 1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

1) tereny oznaczone symbolem literowym **MN** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny oznaczone symbolem literowym **MN,U** zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;

3) teren oznaczony symbolem literowym **UO** zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

4) tereny oznaczone symbolem literowym **ZP** zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

5) tereny oznaczone symbolem literowym **RM** zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:

1) ochrony wskazanych na rysunku planu alei drzew do zachowania w zakresie ich przebiegu i składu gatunkowego. Dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew tworzących aleje z nakazem kompensacyjnych nasadzeń tego samego gatunku;

2) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów rodzimych gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;

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

5) zachowania i ochrony drzew do zachowania, oznaczonych na rysunku planu. W uzasadnionych przypadkach wynikających:

   a) z udokumentowanego złego stanu zdrowotnego drzewa, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia,

   b) z zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,

   c) z braku możliwości zachowania drzewa przy przebudowie, odbudowie, rozbudowie, czy remoncie drogi, dopuszcza się wycinkę drzew do zachowania, jednak braki te należy uzupełnić nasadzeniami gatunków rodzimych, z dopuszczeniem zmiany pierwotnej lokalizacji;

6) stosowania zieleni izolacyjnej zgodnie z przeznaczeniem terenu, a także w sposób oddzielający funkcjonalnie i optycznie wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne lub inwestycje chowu zwierząt o wielkości chowu powyżej 10 DJP od bezpośrednio sąsiadujących terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, a także od dróg publicznych.

3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;

2) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:

   a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,

   b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,

c) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. W granicach obszaru objętego planem, na terenie **2-MN**, zlokalizowany jest obiekt o wysokich walorach zabytkowych, oznaczony na rysunku planu, tj. budynek mieszkalny – Gwiazdowo 48, dla którego ustala się:

1) nakaz

a) ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynku, w tym w szczególności jego obrys zewnętrzny, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji,

b) odtworzenia historycznej zabudowy w przypadku jej częściowego lub całkowitego zniszczenia w zakresie cech określonych w lit. a, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych oraz ikonograficznych,

c) stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych;

2) zakaz:

a) ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynku,

b) nadbudowy i rozbudowy budynku,

c) montowania urządzeń technicznych na elewacjach eksponowanych z dróg publicznych,

d) montowania paneli fotowoltaicznych,

e) prowadzenia instalacji technicznych po elewacji budynku;

3) dopuszczenie:

a) przebudowy i rozbudowy budynków w celu dostosowania do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, wyłącznie od strony nieeksponowanej z dróg publicznych,

b) rozbiórki budynku, chronionego ustaleniami planu, wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego ekspertyzą techniczną. Przed uzyskaniem zgody na rozbiórkę, właściciel zobowiązany jest wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną budynku przeznaczonego do rozbiórki i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków.

§ 11. W granicach obszaru objętego planem, na terenach **2-MN**, **3-MN**, **5-MN**, **14-MN**, **15-MN**, **16-MN**, **17-MN**, **20-MN**, **23-MN, 2-RM**, **4-RM**, **5-RM**, **7-RM**, zlokalizowane są obiekty o walorach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się:

1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynków, w tym w szczególności ich obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, układ kalenic, układ, materiał i kolorystyka elewacji;

2) zakaz:

a) ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami deskowanymi, z cegły i z elementami sztukateryjnymi,

b) lokalizacji balkonów na elewacjach eksponowanych z dróg publicznych,

c) lokalizacji lukarn na połaciach dachu eksponowanych z dróg publicznych,

d) montowania urządzeń technicznych na elewacjach eksponowanych z dróg publicznych,

e) prowadzenia instalacji technicznych po elewacji budynku,

f) nadbudowy budynków;

3) dopuszczenie:

a) adaptacji poddaszy na cele użytkowe oraz budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,

b) lokalizacji okien połaciowych, paneli fotowoltaicznych na dachach budynków, wyłącznie na połaciach nieeksponowanych z dróg publicznych,

c) przebudowy i rozbudowy budynków, w celu dostosowania do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, wyłącznie od strony nieeksponowanej z dróg publicznych,

d) rozbiórki budynku, chronionego ustaleniami planu, wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego ekspertyzą techniczną. Przed uzyskaniem zgody na rozbiórkę, właściciel zobowiązany jest wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną budynku przeznaczonego do rozbiórki i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków.

§ 12. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne: Gwiazdowo, stan. 17, AZP 12-26/30, Gwiazdowo, stan. 21, AZP 12-26/34, Gwiazdowo, stan. 30, AZP 12-26/49, Gwiazdowo, stan. 31, AZP 12-26/50, Gwiazdowo, stan. 35, AZP 12-26/54, Gwiazdowo, stan. 37, AZP 12-26/56, Gwiazdowo, stan. 57, AZP 12-26/76, objęte strefą WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których ustala się:

1) nakaz współdziałania w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;

2) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

2. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne, a także tereny oznaczone symbolem **UO** i **ZP**.

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

4. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz:

1) zagospodarowania minimum 50% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej. Nakaz nie dotyczy terenu **UO**, dróg, ciągów pieszych, ciągów jezdnych i ciągów pieszo-jezdnych;

2) zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.

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

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 14. 1. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, obowiązują dla:

1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;

2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków i innych obiektów budowlanych.

2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojść i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i ścieżek pieszo-rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.

3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu 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, a dla budynków z dachem płaskim do górnej krawędzi elewacji budynku.

5. W granicach obszaru objętego planem, dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych określone zostały zasady lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej, ustala się następujące zasady ogólne:

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

2) w przypadku, gdy w granicach danej działki przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna, uniemożliwiająca lokalizację budynku w obowiązującej linii zabudowy, to do czasu przebudowy tej linii elektroenergetycznej, obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną;

3) w przypadku, gdy w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu oznaczonego symbolem dopuszczone są różne sposoby lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych na działce, wszystkie nowe budynki gospodarcze i garażowe w granicach jednej działki należy lokalizować względem tej samej linii odniesienia (np. względem granicy działki albo linii zabudowy albo kalenicy budynku istniejącego na działce);

4) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;

5) w przypadku wydzielenia dodatkowych dojazdów do działek budowlanych lub siedliskowych, zabudowę należy lokalizować w minimalnej odległości 6 m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd.

6. W granicach każdej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN,U** oraz działki siedliskowej na terenach oznaczonych symbolami **RM** dopuszcza się dodatkowo, tj. ponad maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy ustalony w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, lokalizację wiat o łącznej powierzchni nieprzekraczającej:

1) 30 m^2 na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN,U**;

2) 200 m^2 na terenach oznaczonych symbolem **RM**.

7. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.

8. Za zgodną z planem uznaje się funkcję i formę zabudowy budynków istniejących.

9. Dla budynków istniejących, 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.

10. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi zasadami lokalizacji budynków na działce, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej lokalizacji budynku na działce.

11. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub kąt, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.

12. Dla budynków istniejących, posiadających inną niż ustalona w planie wysokość lub liczbę kondygnacji, zezwala się na ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej wysokości lub liczby kondygnacji.

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

§ 15. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie warunków scalania i podziału działek w granicach terenów ustala się:

1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:

a) w granicach terenów oznaczonych symbolami **1-MN**, **2-MN**, **20-MN, UO**: 1000 m^2,

b) w granicach terenów oznaczonych symbolami **MN,U**: 1500 m^2,

c) w granicach terenów oznaczonych symbolami od **3-MN** do **19-MN** oraz od **21-MN** do **23-MN**: 1200 m^2;

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 20 m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż 20 m;

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.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

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

§ 16. 1. Obszar objęty planem znajduje się w strefie ograniczeń w zakresie robót budowlanych oraz w użytkowania nadajników elektromagnetycznych oraz urządzeń inicjowanych elektrycznie, w granicach której obowiązują przepisy odrębne z zakresu obronności państwa.

2. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi), 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. Ustala się ochronę czynnego ujęcia wody oraz stosowanie nakazów, zakazów i ograniczeń obowiązujących w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody, oznaczonej na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych przebiegających w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu, a także z dróg publicznych przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewnia istniejąca w granicach planu: droga powiatowa nr 0545Z, drogi gminne nr: 170044Z i 170045Z.

3. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem.

4. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 1 miejsce na 1 mieszkanie,

b) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

c) na terenie oznaczonym symbolem **UO**: 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej usług lub 1 miejsce na każdą salę dydaktyczną;

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

3) należy zapewnić 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania, wynikająca z pkt 1 będzie równa lub wyższa niż 4;

4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w granicach działki budowlanej, objętej robotami budowlanymi;

5) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolami **ZP**, **ZI**, oraz **R**;

6) nie dopuszcza się bilansowania miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 1, w granicach terenów oznaczonych symbolem **KDW**;

7) wymagany wskaźnik miejsc obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w granicach obszaru objętego planem, które ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

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

§ 18. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:

1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;

2) zapewnienia wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzania w wodę oraz dróg pożarowych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:

1) zasilania energetycznego terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;

2) stosowania wyłącznie podziemnych sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych, z uwzględnieniem ustaleń planu.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się nakaz:

1) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;

2) zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej. Nakaz ten nie dotyczy działek z istniejącymi, na dzień wejścia w życie planu, przydomowymi oczyszczalniami ścieków. Dopuszcza się: indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków.

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

1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;

2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów p.poż.;

3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;

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

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się nakaz uzbrojenia obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.

8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 19. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 18 ust. 2 pkt 2.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu 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.

4. Lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wyłącznie w formie mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii. Dopuszczenie nie dotyczy elektrowni wiatrowych i biogazowni.

Rozdział 12.
Ustalenia szczegółowe

§ 20. Dla terenów **1-MN** (o powierzchni ok. 0,30ha), **2-MN** (o powierzchni ok. 1,85ha), **3-MN** (o powierzchni ok. 2,15ha), **4-MN** (o powierzchni ok. 0,71ha), **5-MN** (o powierzchni ok. 2,58ha), **6-MN** (o powierzchni ok. 0,28ha), **7-MN** (o powierzchni ok. 2,15ha), **8-MN** (o powierzchni ok. 1,75ha), **9-MN** (o powierzchni ok. 1,20ha), **10-MN** (o powierzchni ok. 0,53ha), **11-MN** (o powierzchni ok. 0,45ha), **12-MN** (o powierzchni ok. 2,24ha), **13-MN** (o powierzchni ok. 0,85ha), **14-MN** (o powierzchni ok. 1,41ha), **15-MN** (o powierzchni ok. 2,83ha), **16-MN** (o powierzchni ok. 1,45ha), **17-MN** (o powierzchni ok. 3,21ha), **18-MN** (o powierzchni ok. 1,39ha), **19-MN** (o powierzchni ok. 2,29ha), **20-MN** (o powierzchni ok. 0,33ha), **21-MN** (o powierzchni ok. 0,43ha), **22-MN** (o powierzchni ok. 0,89ha), **23-MN** (o powierzchni ok. 0,98ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca, za wyjątkiem terenu **4-MN** gdzie dopuszcza się zabudowę bliźniaczą;

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:

a) dla terenów oznaczonych symbolami **1-MN**, **2-MN** i **20-MN**: 1000 m^2,

b) dla pozostałych terenów: 1200 m^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 gospodarczo-garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m;

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

12) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla budynków mieszkalnych: dach stromy symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci:

- dla terenów **13-MN**, **14-MN**, **15-MN**, **16-MN:** 35-45 stopni,

- dla pozostałych terenów: 25-45 stopni,

b) dla wolnostojących budynków gospodarczo-garażowych dach stromy symetryczny o kącie nachylenia połaci 25-45 stopni,

c) dla wolnostojących budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m^2 dopuszcza się dachy płaskie,

d) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, blacha na rąbek; w odcieniach grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, szarości, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

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

2) budynki gospodarczo-garażowe i wiaty należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę;

3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 14 ust. 5.

4. W granicach terenu **2-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt o wysokich walorach zabytkowych, chroniony ustaleniami planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. W granicach terenów **2-MN**, **3-MN**, **5-MN**, **14-MN**, **15-MN**, **16-MN, 17-MN, 20-MN** i **23-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty o walorach zabytkowych, chronione ustaleniami planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Na terenach **2-MN**, **4-MN**, **5-MN**, **15-MN**, **16-MN**, **17-MN**, **19-MN** i **20-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Przez tereny **5-MN**, **7-MN**, **12-MN**, **13-MN**, **14-MN, 15-MN, 16-MN** i **17-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust. 2.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

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

§ 21. Dla terenów **1-MN,U** (o powierzchni ok. 1,33ha) i **2-MN,U** (o powierzchni ok. 1,40ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 35%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,05, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,7;

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

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

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 35%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

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

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

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

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6 m;

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

12) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach stromy symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci 25-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy strome o kącie nachylenia 25-45 stopni,

c) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m^2 dopuszcza się dachy płaskie,

d) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, szarości, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

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

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 14 ust. 5.

4. Przez teren **2-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust. 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

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

§ 22. Dla terenu **UO** (o powierzchni ok. 0,92ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług oświaty. Dopuszcza się również inne usługi publiczne oraz lokalizację boiska wielofunkcyjnego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

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

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

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

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;

10) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach stromy symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci 25-45 stopni,

b) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, szarości, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do budynków zlokalizowanych na działce;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 14 ust. 5.

4. Na terenie, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest strefa WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

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

§ 23. Dla terenów **1-R** (o powierzchni ok. 0,95ha), **2-R** (o powierzchni ok. 1,46ha), **3-R** (o powierzchni ok. 0,42ha), **4-R** (o powierzchni ok. 1,54ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnicze.

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

3. Na terenie **4-R**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest strefa WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

4. Przez tereny **2-R** i **4-R**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust. 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

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

§ 24. Dla terenów **1-RM** (o powierzchni ok. 1,50ha), **2-RM** (o powierzchni ok. 2,95ha), **3-RM** (o powierzchni ok. 1,60ha), **4-RM** (o powierzchni ok. 3,62ha), **5-RM** (o powierzchni ok. 0,33ha), **6-RM** (o powierzchni ok. 1,26ha), **7-RM** (o powierzchni ok. 0,81ha), **8-RM** (o powierzchni ok. 0,63ha), **9-RM** (o powierzchni ok. 0,73ha), **10-RM** (o powierzchni ok. 0,21ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie nieprzekraczającej 10DJP.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

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

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki siedliskowej): 60%;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki siedliskowej: 3000 m^2;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

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

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 1;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;

10) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach stromy symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci:

- 35-45 stopni dla terenów **6-RM** i **7-RM**,

- 25-45 stopni dla pozostałych terenów,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się dachy strome symetryczne o kącie nachylenia połaci 20-45 stopni lub dachy płaskie,

c) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, szarości, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej na terenie;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 14 ust. 5.

4. W granicach terenów **2-RM**, **4-RM**, **5-RM**, **7-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty o walorach zabytkowych, chronione ustaleniami planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Przez tereny **2-RM, 6-RM**, **8-RM**, **9-RM** zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust. 2.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

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

§ 25. Dla terenów **1-ZP** (o powierzchni ok. 0,22ha), **2-ZP** (o powierzchni ok. 0,10ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej.

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

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

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

§ 26. Dla terenu **ZI** (o powierzchni ok. 0,07ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni izolacyjnej.

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

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

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

§ 27. Dla terenu **W** (o powierzchni ok. 0,08ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej - wodociągi.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej, o wysokości nie większej niż 5 m.

3. Na terenie, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w strefa WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

4. Na terenie, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust. 3.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

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

§ 28. Dla terenu **KDG**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy głównej.

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

3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest drzewo do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 5.

5. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust. 2.

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

§ 29. Dla terenów **01-KDL**, **02-KDL**, **03-KDL**, **04-KDL**, **05-KDL**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

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

3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. W granicach terenów **01-KDL** i **02-KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są aleje drzew do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 1.

5. Na terenie **01-KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest strefa WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Przez tereny **01-KDL** i **02-KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust. 2.

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

§ 30. Dla terenów **01-KDW**, **02-KDW**, **03-KDW**, **04-KDW**, **05-KDW**, **06-KDW**, **07-KDW**, **08-KDW**, **09-KDW**, **010-KDW**, **011-KDW**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny dróg wewnętrznych.

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

3. W granicach terenów **01-KDW** i **03-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są drzewa do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 5.

4. Przez tereny **05-KDW** i **07-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust. 2.

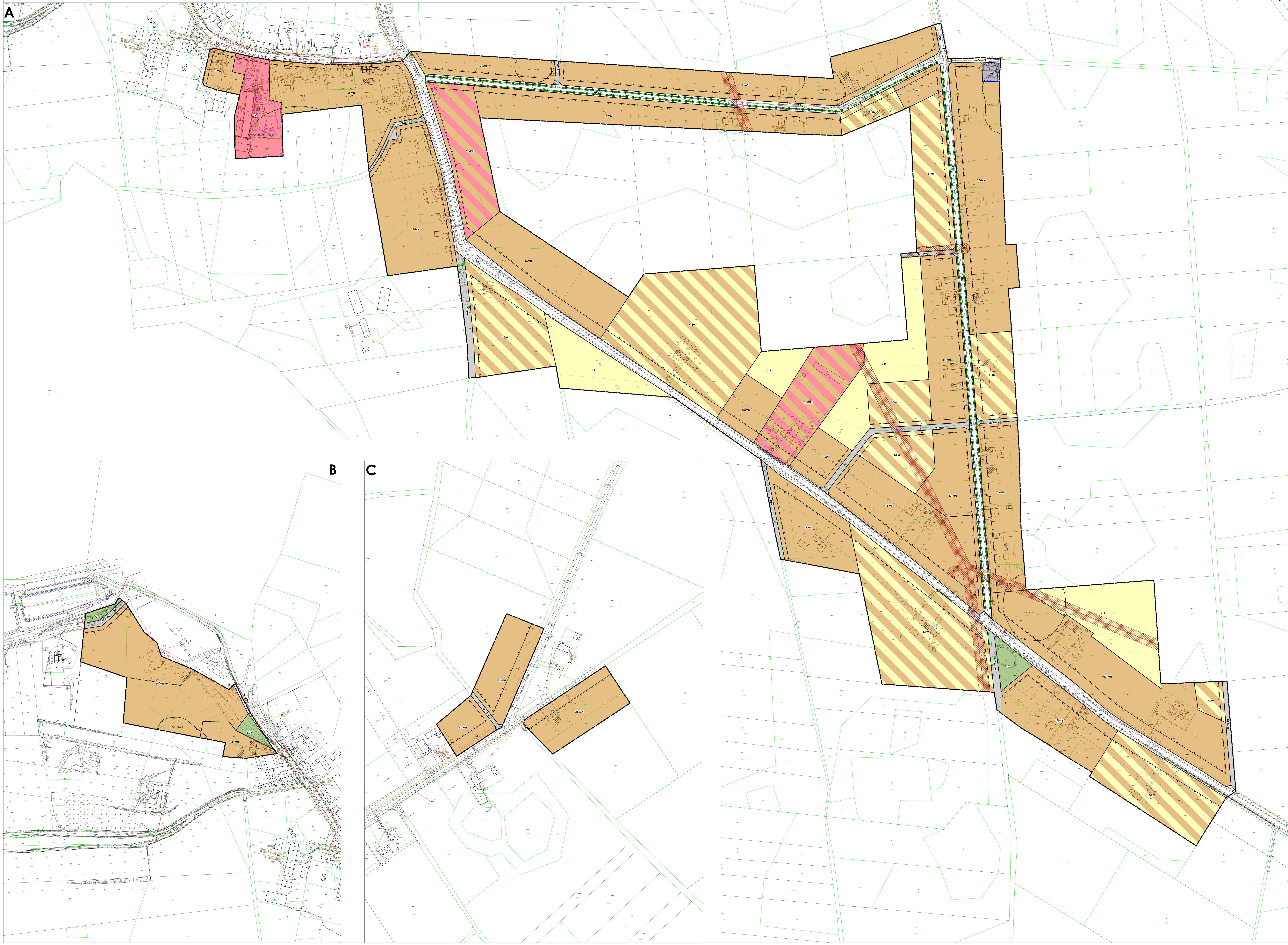
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

Rozdział 14.
Ustalenia końcowe

§ 31. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sławno.

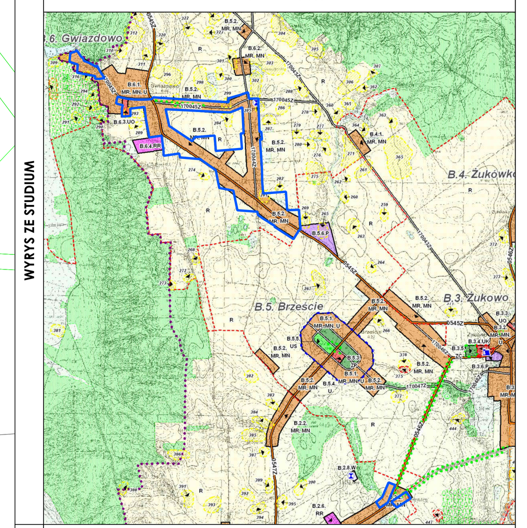
2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 45 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębów ewidencyjnych Gwiazdowo i Janiewice



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SŁAWNO (uchwalonego uchwałą nr XLIX/436/2014 Rady Gminy Sławno z dnia 29 września 2014r.) W SKALI 1:20 000

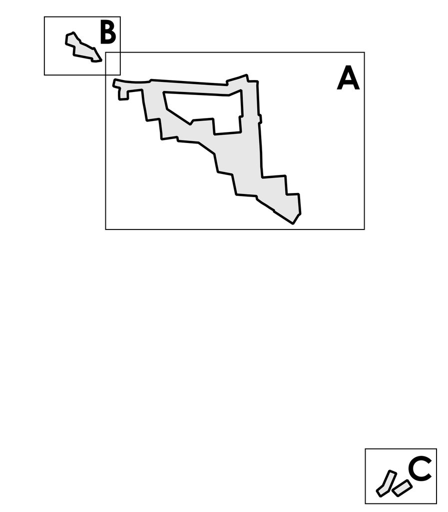
WYRYS ZE STUDIUM



OZNACZENIA STUDIUM

OZNACZENIA GRAFICZNE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
- GRANICA OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
- SYMBOLE LITEROWE JEDNOSTEK STRUKTURALNO-PRZESTRZENNYCH
- SYMBOLE CYFROWE PRZEZNACZENIA TERENÓW
- SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENÓW
- STREFA "WIII" OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- NUMER STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- GRANICA ZESPOŁU PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWEGO
- KORYTARZ EKOLOGICZNY
- POMNIK PRZYRODY w tym aleje przydrożne
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MR TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ (siedlisk rolnych)
- UO TERENY ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY
- U TERENY ZABUDOWY USŁUG WIELOFUNKCYJNYCH W TYM PUBLICZNYCH
- TERENY LASÓW
- TERENY ROLNICZE (GRUNTY ORNE, ŁĄKI, PASTWISKA, PLANTACJE, SADY)
- DROGI POWIATOWE
- DROGI GMINNE
- UJĘCIE WODY



OZNACZENIA PLANU

I. OZNACZENIA OGÓLNE, BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1-MN symbol cyfrowy - numer terenu, symbol literowy - przeznaczenie terenu

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

- obowiązujące linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- aleje drzew do zachowania
- drzewa do zachowania

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

- obiekt o wysokich walorach zabytkowych
- obiekty o walorach zabytkowych
- strefa WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

4. Przeznaczenie terenu

- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
- UO teren zabudowy usług oświaty
- R tereny rolnicze
- RM tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- ZP tereny zieleni urządzonej
- ZI teren zieleni izolacyjnej
- W teren infrastruktury technicznej - wodociągi
- KDG teren drogi publicznej klasy głównej
- KDL tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDW tereny dróg wewnętrznych

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

- strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody
- wymiar w metrach
- krzyż przydrożny
- stacja transformatorowa nasłupowa
- przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej

NR ZAŁĄCZNIKA

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr ..../..../....
Rady Gminy Sławno
z dnia .... r.

ZAMAWIAJĄCY

Gmina Sławno
ul. I Pułku Ułanów 11
76-100 Sławno

WYKONAWCA

URBAN consulting

mgr Filip Sokołowski - główny projektant
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz.U. z 2023 r. poz. 977 art. 5 pkt 3/

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska - planowanie przestrzenne
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2023 r. poz. 977 art. 5 pkt 3/

mgr inż. arch. Maja Geryszewska - planowanie przestrzenne
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2023 r. poz. 977 art. 5 pkt 3/

mgr Artur Zmudczyński - planowanie przestrzenne

mgr Patrycja Budnik-Łysiak - prognoza oddziaływania na środowisko

mgr Marek Żuchowski - prognoza skutków finansowych

SKALA

1:1 000

20 0 20 40 60 80 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Sławno

z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębów ewidencyjnych Gwiazdowo i Janiewice

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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 obrębów ewidencyjnych Gwiazdowo i Janiewice, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, Rada Gminy Sławno postanawia rozstrzygnąć uwagi w niżej opisany sposób.

W ramach wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębów ewidencyjnych Gwiazdowo i Janiewice, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od dnia od 8 maja 2023 r. do dnia 30 maja 2023 r. w ustalonym terminie tj. do dnia 14 czerwca 2023 r. wniesionych zostało sześć uwag, z których Wójt Gminy Sławno postanowił uwzględnić trzy, jedną uwzględnić częściowo oraz odrzucić w całości dwie uwagi.

1. **Uwaga z dnia 23 maja 2023 r. (data wpływu do UG: 23 maja 2023 r.), dotycząca dz. nr 339, obr. Gwiazdowo – teren 4-MN**

Treść uwagi: Proszę o zmniejszenie powierzchni działek do 1000 m^2 na obszarze mojej działki nr 339 oraz dopuszczenie do zabudowy bliźniaczej.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga nie uwzględniona w zakresie zmniejszenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej do 1000 m^2. Uwaga uwzględniona w zakresie dopuszczenia zabudowy bliźniaczej.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: .....

2. **Uwaga z dnia 24 maja 2023 r. (uwaga zgłoszona do protokołu podczas dyskusji publicznej w dniu 24 maja 2023 r.), dotycząca nieruchomości sąsiadujących z ujęciem wody – teren MN**

Treść uwagi: Wniosek o wprowadzenie strefy ochrony pośredniej dla ujęcia wody (teren W-teren infrastruktury technicznej.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W planie miejscowym można wprowadzić strefę ochrony pośredniej ujęcia wody, która jest wyznaczona w oddzielnej procedurze. Strefę taką ustanawia Wojewoda w akcie prawa miejscowego. Dla wskazanego ujęcia wody nie ustanowiono obecnie takiej strefy.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: .....

3. **Uwaga z dnia 13 czerwca 2023 r. (data wpływu do UG: 13 czerwca 2023 r.), dotycząca dz. nr 307, obr. Gwiazdowo – teren 17-MN, 4-R**

Treść uwagi: Proszę o zamianę części działki rolnej na działkę pod zabudowę siedliskową.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wskazany w uwadze teren nie ma bezpośredniego dostępu do drogi i infrastruktury technicznej. Dla działki wyznaczono wzdłuż drogi teren zabudowy mieszkaniowej 17-MN, z którego można wydzielić co najmniej 8 nowych działek budowlanych i na każdej z nich zlokalizować budynek mieszkalny jednorodzinny. Nie ma potrzeby wyznaczania kolejnych terenów pod zabudowę. Dopuszczenie zabudowy

mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej na tyłach działki prowadzić będzie do rozproszenia zabudowy. Jest to niekorzystne z ekonomicznego punktu widzenia. Rodzi koszty uzbrojenia terenu infrastrukturą techniczną.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: .....

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Sławno

z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach obowiązywania *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno i wybranych miejscowości: Warszkowo, Kwasowo, Pomiłowo, Bobrowiczki, Łętowo, Sławsko, Wrześnica* przyjętego *Uchwałą Nr XIII/83/96 Rady Gminy Sławno z dnia 26 marca 1996 r*. Zgodnie z ustaleniami tego planu przedmiotowy obszar przeznaczony jest pod: uprawy rolne, teren projektowanego zespołu usługowego (handel, gastronomia, rzemiosło lekkie), teren istniejącego sektora warsztatowo-magazynowego z częścią mieszkalną, teren istniejącego ujęcia wody.

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.....2023 r.

Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem www:

Rada Gminy Sławno na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem www:

http://ug.slawno.ibip.pl/public/getFile?id=426240

Uzasadnienie

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*".

Obszary objęte projektem planu zlokalizowane są w granicach obowiązywania *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno i wybranych miejscowości: Warszkowo, Kwasowo, Pomiłowo, Bobrowiczki, Łętowo, Sławsko, Wrześnica przyjętego Uchwałą Nr XIII/83/96 Rady Gminy Sławno z dnia 26 marca 1996 r.* Zgodnie z ustaleniami tego planu przedmiotowe obszary przeznaczone są pod: uprawy rolne, teren projektowanego zespołu usługowego (handel, gastronomia, rzemiosło lekkie), teren istniejącego sektora warsztatowo-magazynowego z częścią mieszkalną, teren istniejącego ujęcia wody.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno przedmiotowy obszar zlokalizowany jest na terenach o funkcji: zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (B.5.2.MR,MN, B.2.2 MR,MN), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, usług i rzemiosła (B.6.1.MR,MN,U), usług oświaty (B.6.3.UO) oraz terenach rolniczych (R). 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"*. Przewidywane w planie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sławno uchwalonego w dniu 29 czerwca 1995 r. (Uchwała Rady Gminy Sławno Nr VII/58/1995) i zmienionego Uchwałą Nr XVI/76/2008 Rady Gminy Sławno z dnia 26 września 2008 r., Uchwałą Nr XI/75/2011 Rady Gminy Sławno z dnia 7 września 2011 r. oraz Uchwałą Nr XLIX/436/2014 Rady Gminy Sławno, z dnia 29 września 2014 r oraz Zarządzeniem Zastępczym nr 5/2022 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 14 lutego 2022 r. w sprawie wprowadzenia udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego GWIAZDOWO, KWASOWO, SŁAWSKO, SŁAWSKO II oraz WARSZKOWO do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębów ewidencyjnych Gwiazdowo i Janiewice* prowadzona jest 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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 *upizp* oraz w związku z Uchwałą Nr XXXVII/257/2021 Rady Gminy Sławno, z dnia 9 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębów ewidencyjnych Gwiazdowo i Janiewice.

Projekt planu uzyskał wszystkie opinie i uzgodnienia wymagane, zgodnie z art. *17 pkt 6 upizp.* Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 maja 2023 r. do 30 maja 2023 r. W trakcie wyłożenia planu do publicznego wglądu została przeprowadzona dyskusja publiczna, w dniu 24 maja 2023 r. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 14 czerwca 2023 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 6 uwag, spośród których Wójt postanowił uwzględnić trzy uwagi, częściowo uwzględnić jedną uwagę oraz odrzucić dwie uwagi.

Zakres sporządzanego 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 i 9 projektu planu). 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 tam 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 w Szczecinie oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Sławnie.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 *upizp* projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości. Dla terenów stanowiących własność publiczną (Gmina Sławno, Skarb Państwa) lub przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego i drogi ustalono stawkę procentową opłaty planistycznej na poziomie 0%. Są to tereny oznaczone symbolami: UO, W, KDG, KDL, KDW. Dla terenów zieleni i rolniczych, które nie stanowią działek inwestycyjnych także ustalono stawkę procentową opłaty planistycznej na poziomie 0%. Są to tereny oznaczone symbolami: ZP, ZI, R. Dla terenów pod zabudowę oznaczonych symbolami MN, MN,U, RM, stawkę procentową opłaty planistycznej ustalono na poziomie 5%. Celem określenia niskiej stawki procentowej renty planistycznej jest przyspieszenie procesów inwestycyjnych po uchwaleniu planu.

Przy ustalaniu funkcji terenu, przebiegu linii rozgraniczających, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 *upizp*.

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 § 18 i § 19 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy projektu planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 18 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 projektu planu jest przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

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.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego projektu planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez wprowadzanie spójnego układu funkcjonalno-przestrzennego.

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 2016 r. *w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.* W analizie wskazano konieczność zmiany ustaleń planu miejscowego z 1996 roku, który jest nieaktualny, ale obowiązujący. Należy sporządzać plany dla poszczególnych obrębów geodezyjnych i wsi. Jako szczególnie ważne wskazano objęcie nowym planem miedzy innymi obszaru miejscowości Gwiazdowo i Janiewice.

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.