Projekt

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY SŁAWNO

z dnia ..... 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688 i poz. 1890), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), Rada Gminy Sławno uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXXVII/256/2021 Rady Gminy Sławno, z dnia 9 lipca 2021 roku *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Warszkowo*, 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 2014 r., a także zmienionego Zarządzeniem Zastępczym nr 5/2022 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 14 lutego 2022 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Warszkowo.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Warszkowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 100,4 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do niniejszej 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, 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz 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 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) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;

2) **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;

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

4) **budynku turystycznym** – należy przez to rozumieć budynek, służący prowadzeniu działalności gospodarczej, polegającej na udostępnianiu miejsc noclegowych dla turystów;

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 główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;

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

9) **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. 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. Nie dopuszcza się wysunięcia ww. elementów budynków poza nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi krajowej nr 6;

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

11) **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;

12) **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: 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;

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

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 lub usługowego, a granicą działki, przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

15) **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 oraz bezpieczeństwa ruchu drogowego, wzdłuż dróg, zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem przerw niezbędnych do realizacji wjazdów na działki;

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 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) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi realizowane lub zlecane przez podmioty publiczne w celu zaspokojenia potrzeb społeczeństwa;

19) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki, znajdującą się za budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym, patrząc od strony frontu tej działki, tj. części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

20) **zieleni krajobrazowej** - należy przez to rozumieć istniejącą zieleń nieurządzoną, stanowiącą element otwartego krajobrazu wsi przeznaczony do zachowania;

21) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 2m, 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 lub wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od dróg, w przypadku lokalizacji tych urządzeń na przedpolu budynku;

22) **zieleni średniej -** należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2m;

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

§ 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) pas zieleni izolacyjnej;

8) szpaler drzew do zachowania;

9) strefy biologicznie czynne;

10) zabytki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

11) obiekty typowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków;

12) budynki o wysokich walorach historyczno-kulturowych;

13) cmentarz ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

14) strefa K ochrony krajobrazu kulturowego;

15) granica strefy „WII” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

16) granica strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

17) pomnik ofiar I wojny światowej, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

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

§ 7. Obszar objęty planem obejmuje łącznie **114** 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 **34** oraz symbolem literowym **MN**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczone symbolami cyfrowymi od **35** do **51** oraz symbolem literowym **MN,U**;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **52** i **53** oraz symbolem literowym **MW**;

4) teren zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **54** oraz symbolem literowym **U/UC**;

5) tereny zabudowy usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **55** do **57** oraz symbolem literowym **UP**;

6) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **58** oraz symbolem literowym **P/U**;

7) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **59** do **64** oraz symbolem literowym **RM**;

8) teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **65** oraz symbolem literowym **R**;

9) lasy oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **66** do **69** oraz symbolem literowym **ZL**;

10) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **70** oraz symbolem literowym **ZP**;

11) teren zieleni urządzonej, sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **71** oraz symbolem literowym **ZP/US**;

12) teren zieleni urządzonej i historycznego cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **72** oraz symbolem literowym **ZP/ZC**;

13) tereny zieleni krajobrazowej oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **73** i **74** oraz symbolem literowym **ZK**;

14) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **75** do **78** oraz symbolem literowym **WS**;

15) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **01** oraz symbolem literowym **KDZ**;

16) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **02** do **09** oraz symbolem literowym **KDL**;

17) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **010** do **021** oraz symbolem literowym **KDD**;

18) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **022** do **031** oraz symbolem literowym **KDW**;

19) tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **032** do **036** oraz symbolem literowym **KDX**.

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 35m^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 i produkcyjnych 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, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Na działkach zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami **MN, 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. Na terenach oznaczonych symbolami **MN, MN,U**, obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku mieszkalnego, mieszkalno–usługowego albo usługowego bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej.

6. W granicach terenów oznaczonych symbolem **MN**, **MN,U**, obowiązuje zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych. Zakaz nie dotyczy budynków z elewacjami imitującymi drewno.

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 **MN** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

3) tereny oznaczone symbolem **MW** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

4) tereny oznaczone symbolem **RM** zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;

5) tereny oznaczone symbolami **ZP, ZP/US, ZP/ZC** zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:

1) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych, odwodnieniowych i sieci drenarskich, istniejących w granicach planu. Dopuszcza się ich przebudowę lub kanalizację;

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

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

4) stosowania zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu, a także w sposób oddzielający funkcjonalnie i optycznie wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne, lokalizowane na przedpolu budynku, od dróg publicznych.

3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć mogących 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.

4. W granicach stref biologicznie czynnych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się:

1) nakaz zachowania oczek wodnych i rowów oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie;

2) nakaz zachowania min. 80% powierzchni jako biologicznie czynnej;

3) nakaz zagospodarowania strefy zielenią, w tym zielenią średnią i wysoką;

4) zakaz zabudowy budynkami;

5) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania.

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

§ 10. W granicach obszaru objętego planem, na terenach **4-MN**, **23-MN**, **43-MN,U**, **46-MN,U**, **49-MN,U**, **50-MN,U**, **51-MN,U**, **60-RM**, **61-RM**, **63-RM**, **64-RM**, zlokalizowane są zabytki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, tj. chałupa – Warszkowo 26; budynek mieszkalny (d. gospoda) – Warszkowo 32; budynek mieszkalny, budynek mieszkalno-warsztatowy, budynek stodolno-inwentarski oraz dwa budynki gospodarcze – Warszkowo 48; budynek mieszkalny oraz stodolno-inwentarski – Warszkowo 81; budynek mieszkalny i stodolno-inwentarski – Warszkowo 82; budynek mieszkalny – Warszkowo 89; chałupa – Warszkowo 96; budynek mieszkalny – Warszkowo 98/99; budynek mieszkalny – Warszkowo 107; budynek mieszkalny – Warszkowo 108/109; chałupa i stodoła – Warszkowo 110; chałupa i budynek stodolno-bramny – Warszkowo 114/115; budynek mieszkalny – Warszkowo 121; budynek mieszkalny i gospodarczy – Warszkowo 123; chałupa i stodoła – Warszkowo 125; budynek mieszkalno-gospodarczy – Warszkowo 135; dom dróżnika – Warszkowo 166, 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, 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;

2) nakaz odtworzenia historycznej zabudowy w przypadku jej częściowego lub całkowitego zniszczenia w zakresie cech określonych w pkt 1, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych oraz ikonograficznych;

3) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami deskowanymi, kamiennymi i z cegły, elewacjami posiadającymi wystrój sztukatorski, boniowanie, gzymsy, opaski, napisy i inne formy detalu architektonicznego;

4) zakaz nadbudowy i rozbudowy budynków;

5) dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe oraz adaptację budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

6) dopuszczenie rozbiórki zabytków 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;

7) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 11. W granicach obszaru objętego planem, na terenach **10-MN** i **20-MN**, zlokalizowane są obiekty typowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, tj. budynek mieszkalny – Warszkowo 23; budynek mieszkalny – Warszkowo 20/21; dom – Warszkowo 153, dom – Warszkowo 154; dom – Warszkowo 155; dom – Warszkowo 156, 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, 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;

2) nakaz odtworzenia historycznej zabudowy w przypadku jej częściowego lub całkowitego zniszczenia w zakresie cech określonych w pkt 1, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych oraz ikonograficznych;

3) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami deskowanymi i z cegły, elewacjami posiadającymi wystrój sztukatorski, boniowanie, gzymsy, opaski, napisy i inne formy detalu architektonicznego;

4) zakaz nadbudowy budynków;

5) dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe oraz adaptację budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

6) dopuszczenie rozbudowy budynków wyłącznie od strony nieeksponowanej z dróg publicznych.

§ 12. W granicach obszaru objętego planem, na terenach **6-MN**, **9-MN**, **10-MN**, **14-MN**, **15-MN**, **19-MN**, **20-MN**, **21-MN**, **22-MN**, **27-MN**, **41-MN,U**, **42-MN,U**, **46-MN,U**, **47-MN,U**, **49-MN,U**, **50-MN,U**, **56-UP**, **61-RM**, **62-RM**, **63-RM**, zlokalizowane są budynki o wysokich walorach historyczno-kulturowych, 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 ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami deskowanymi i z cegły;

3) zakaz nadbudowy budynków;

4) dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe oraz adaptację budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

5) dopuszczenie rozbudowy budynków wyłącznie od strony nieeksponowanej z dróg publicznych;

6) dopuszczenie rozbiórki budynku o wysokich walorach historyczno-kulturowych, wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego ekspertyzą techniczną.

§ 13. Teren **72-ZP/ZC** zlokalizowany jest w granicach historycznego cmentarza, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz strefy K ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) nakaz zachowania i konserwacji zabytkowych elementów cmentarza, w tym historycznych elementów ukształtowania terenu cmentarza, granic założenia, układu alejek, układu kwater i mogił, pomników, krzyży oraz zieleni wysokiej z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych;

2) zakaz lokalizacji w bezpośrednim otoczeniu cmentarza obiektów dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie z cmentarzem oraz jego elementami;

3) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania w granicach cmentarza;

4) nakaz konserwacji i pielęgnacji starodrzewu oraz zieleni wysokiej;

5) w przypadku potrzeby nowego zagospodarowania lub rewaloryzacji cmentarzy należy uzyskać zalecenia konserwatorskie;

6) wszelkie działania inwestycyjne w granicach historycznych cmentarzy, ujętych w ewidencji zabytków, wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 14. 1. W granicach obszaru objętego planem, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne: stan. 2(4) AZP 11-26/1, objęte strefą „WII" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, dla której ustala się:

1) nakaz współdziałania w zakresie robót budowlanych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;

2) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych przedinwestycyjnych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. W granicach obszaru objętego planem, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne: stan. 7 AZP 11-26/2; stan. 9, AZP 11-26/4; stan. 19 AZP 11-26/31; stan. 23, AZP 11-26/42, objęte strefami „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonymi na rysunku planu, dla których ustala się:

1) nakaz współdziałania w zakresie robót budowlanych 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.

§ 15. W granicach obszaru objętego planem, na terenie **72-ZP/ZC**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest pomnik ofiar I wojny światowej, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

2. Przestrzeń publiczną stanowią drogi publiczne, a także tereny oznaczone symbolami **ZP**, **ZP/US**.

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

4. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz:

1) zagospodarowania minimum 60% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej i średniej. Nakaz nie dotyczy dróg oraz ciągów pieszo-jezdnych;

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

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

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;

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

2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojść i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i 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) dla wolnostojących budynków gospodarczo-garażowych, budynków usługowych oraz budynków inwentarskich obowiązującą linię zabudowy wyznaczoną na działce, należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;

3) w przypadku wtórnego podziału nieruchomości obowiązująca linia zabudowy dotyczy wyłącznie nieruchomości bezpośrednio graniczących z drogą, od której została wyznaczona przedmiotowa linia zabudowy;

4) w przypadku, gdy w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu dopuszczone są różne sposoby lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych na działce, wszystkie nowe budynki gospodarczo-garażowe w granicach jednej działki należy lokalizować względem tej samej linii odniesienia (np. względem granicy działki albo linii zabudowy);

5) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;

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

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

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

8. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, w części wystającej poza linię zabudowy dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont.

9. 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.

10. 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.

11. 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.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 18. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Dolina Wieprzy i Studnicy" PLH 220038, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w planie zadań ochronnych.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

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

1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:

a) w granicach terenów oznaczonych symbolami **41-MN,U**, **42-MN,U**, **43-MN,U**, **44-MN,U**, **45-MN,U**, **46-MN,U**, **47-MN,U**, **48-MN,U, 49-MN,U**, **50-MN,U**, **51-MN,U**: 800 m^2,

b) w granicach terenów oznaczonych symbolami **6-MN**, **7-MN**, **8-MN**, **9-MN**, **10-MN**, **11-MN**, **12-MN**, **13-MN**, **14-MN**, **15-MN**, **19-MN**, **20-MN**, **21-MN**, **22-MN**, **23-MN**, **24-MN**, **25-MN**, **26-MN**, **27-MN**, **28-MN**, **29-MN**, **30-MN**, **31-MN**, **32-MN**, **33-MN**, **34-MN**, **36-MN,U**, **37-MN,U**, **38-MN,U**, **40-MN,U**: 1000 m^2,

c) w granicach terenów oznaczonych symbolami **1-MN**, **2-MN**, **3-MN**, **4-MN**, **5-MN**, **16-MN**, **17-MN**, **18-MN**: 1200 m^2,

d) w granicach terenu oznaczonego symbolem **54-U/UC**: 2000 m^2,

e) w granicach terenów oznaczonych symbolami **35-MN,U**, **39-MN,U**, **52-MW**, **53-MW**, **55-UP**, **56-UP**, **57-UP**, **58-P/U**: w liniach rozgraniczających terenu;

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek:

a) na terenach **MN**, **MN,U**: 20 m,

b) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość niemniejszą niż ustalona w lit. a,

c) na pozostałych terenach: nie ustala się;

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 obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

Rozdział 10.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 20. Obszar objęty planem znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania, wynikającej z zapisów "Porozumienia wykonawczego między Rządem Rzeczpospolitej 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.

§ 21. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 39m (po 19,5 m od osi) oraz linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 15m (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.

§ 22. Obszar objęty planem, zlokalizowany jest w sąsiedztwie terenu kolejowego (linii kolejowej znaczenia państwowego nr 202, stanowiącej teren zamknięty ustalony decyzją ministra infrastruktury), dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego. Należy uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa terenu kolejowego.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 23. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych przebiegających w granicach planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dla działek zlokalizowanych w granicach terenów **36-MN,U**, **37-MN,U**, **38-MN,U**, **47-MN,U**, **54-U/UC**, nieposiadających na dzień wejścia w życie niniejszego planu istniejących zjazdów z drogi krajowej klasy głównej ruchu przyspieszonego, dopuszcza się lokalizację nowych zjazdów wyłącznie na warunkach określonych przez zarządcę drogi, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

3. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym (drogą krajową nr 6), zapewniają przebiegające w granicach planu drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone symbolami **04-KDL**, **05-KDL**, **07-KDL**, **08-KDL**, **09-KDL**.

4. 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, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. W przypadku gdy długość dojazdu, o którym mowa w ust. 4 nie przekracza 50 metrów, a służy on do obsługi komunikacyjnej nie więcej niż 4 działek budowlanych, dopuszcza się zmniejszenie szerokości dojazdu do 6m i odstąpienie od wykonania placu do zawracania.

6. W strefie wzajemnego oddziaływania terenów objętych planem z terenem kolejowym, zlokalizowanym w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, wszelkie obiekty budowlane należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie dostępności komunikacyjnej, odległości zabudowy oraz ochrony przed hałasem i drganiami. W przypadku zlokalizowania zabudowy w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa terenu kolejowego, ochrona przed wyżej wymienionymi uciążliwościami należy do zadań własnych inwestora oraz jego następców prawnych.

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

8. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca na 1 mieszkanie,

b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,

c) dla lokali usługowych, z zastrzeżeniem lit. d, e, f: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

d) dla obiektów handlowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 35m^2 powierzchni sprzedaży,

e) dla obiektów hotelarskich, budynków turystycznych oraz budynków o funkcji agroturystycznej: 1 miejsce na 1 pokój gościnny lub 2 miejsca noclegowe,

f) dla obiektów usług publicznych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 100m^2 powierzchni użytkowej usług,

g) dla budynków produkcyjnych i magazynowych: 2 miejsca na 5 zatrudnionych;

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

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

a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15,

b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40,

c) 3 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100,

d) 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi więcej niż 100;

4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;

5) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolami **R**, **ZL**, **ZP, ZP/US**, **ZP/ZC**;

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

7) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

Rozdział 12.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 24. 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 sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia.

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 ustala się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej. Dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej.

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 i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

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 ppoż.;

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 oparciu o sieć telekomunikacyjną.

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

§ 25. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 24 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 biogazowni.

Rozdział 13.
Ustalenia szczegółowe

§ 26. Dla terenów **1-MN** (o powierzchni ok. 0,84ha), **2-MN** (o powierzchni ok. 0,40ha), **3-MN** (o powierzchni ok. 0,13ha), **4-MN** (o powierzchni ok. 1,18ha), **5-MN** (o powierzchni ok. 0,97ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

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

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Na terenach **1-MN, 2-MN, 3-MN, 5-MN,** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

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 gospodarczo-garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9,5m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6,5m,

c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 10m;

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

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

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

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 30 stopni,

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

d) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

e) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówko podobny, blacha na rąbek stojący, gont; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 5.

4. W granicach terenu **5-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

5. W granicach terenu **4-MN**, zlokalizowany jest zabytek ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków.

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

§ 27. Dla terenów **6-MN** (o powierzchni ok. 0,82ha), **7-MN** (o powierzchni ok. 1,63ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

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

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): 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: 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 gospodarczo-garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9,5m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6,5m,

c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 10m;

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

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

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

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 30 stopni,

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

d) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

e) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówko podobny, blacha na rąbek stojący, gont; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednego z odcinków linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 5.

4. W granicach terenu **7-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

5. W granicach terenu **6-MN**, zlokalizowany jest budynek o wysokich walorach historyczno-kulturowych, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Teren **6-MN** zlokalizowany jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 "Dolina Wieprzy i Studnicy" PLH220038, dla którego obowiązują ustalenia § 18.

7. Przez tereny, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24.

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

§ 28. Dla terenów **8-MN** (o powierzchni ok. 0,32ha), **9-MN** (o powierzchni ok. 0,54ha), **10-MN** (o powierzchni ok. 2,25ha), **11-MN** (o powierzchni ok. 0,14ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

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

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Na terenie **11-MN** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

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: 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 gospodarczo-garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9,5m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6,5m,

c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 10m;

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

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 40 stopni,

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

d) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

e) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 5.

4. W granicach terenu **10-MN**, zlokalizowane są obiekty typowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. W granicach terenów **9-MN**, **10-MN**, zlokalizowane są budynki o wysokich walorach historyczno-kulturowych, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Przez teren **10-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24.

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

§ 29. Dla terenów **12-MN** (o powierzchni ok. 2,05ha), **13-MN** (o powierzchni ok. 1,17ha), **14-MN** (o powierzchni ok. 2,43ha), **15-MN** (o powierzchni ok. 0,88ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

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

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): 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: 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 gospodarczo-garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9,5m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6,5m,

c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 10m;

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

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 40 stopni,

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

d) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

e) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

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

b) na terenie **14-MN** dopuszcza się lokalizację budynków kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki,

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 5.

4. W granicach terenu **12-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

5. W granicach terenów **14-MN**, **15-MN**, zlokalizowane są budynki o wysokich walorach historyczno-kulturowych, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Przez tereny **12-MN**, **13-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24.

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

§ 30. Dla terenów **16-MN** (o powierzchni ok. 0,64ha), **17-MN** (o powierzchni ok. 3,81ha), **18-MN** (o powierzchni ok. 1,07ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

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

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Na terenach **17-MN**, **18-MN**, należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

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 gospodarczo-garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9,5m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6,5m,

c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 10m;

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

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

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

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 30 stopni,

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

d) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

e) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówko podobny, blacha na rąbek stojący, gont; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 5.

4. W granicach terenów **17-MN**, **18-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków.

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

§ 31. Dla terenów **19-MN** (o powierzchni ok. 0,71ha), **20-MN** (o powierzchni ok. 2,79ha), **21-MN** (o powierzchni ok. 4,32ha), **22-MN** (o powierzchni ok. 1,44ha), **23-MN** (o powierzchni ok. 3,58ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

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

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): 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: 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 gospodarczo-garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9,5m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6,5m,

c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 10m;

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

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 35 stopni,

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

d) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

e) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 5.

4. W granicach terenu **23-MN,** zlokalizowane są zabytki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. W granicach terenu **20-MN**, zlokalizowane są obiekty typowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. W granicach terenów **19-MN**, **20-MN**, **21-MN 22-MN**, zlokalizowane są budynki o wysokich walorach historyczno-kulturowych, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Tereny **19-MN**, **20-MN**, **23-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2.

8. Przez teren **21-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

9. Przez tereny **22-MN**, **23-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia wysokiego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24.

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

§ 32. Dla terenu **24-MN** (o powierzchni ok. 0,44ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

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): 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: 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 gospodarczo-garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9,5m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6,5m,

c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 10m;

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

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 35 stopni,

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

d) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

e) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle do linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 5.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24.

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

§ 33. Dla terenów **25-MN** (o powierzchni ok. 2,85ha), **26-MN** (o powierzchni ok. 4,31ha), **27-MN** (o powierzchni ok. 4,30ha), **28-MN** (o powierzchni ok. 3,91ha), **29-MN** (o powierzchni ok. 1,81ha), **30-MN** (o powierzchni ok. 1,81ha), **31-MN** (o powierzchni ok. 0,16ha), **32-MN** (o powierzchni ok. 0,93ha), **33-MN** (o powierzchni ok. 0,54ha), **34-MN** (o powierzchni ok. 0,48ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

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

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Na terenach **31-MN**, **32-MN**, **33-MN**, **34-MN** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

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: 1000m^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 gospodarczo-garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9,5m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6,5m,

c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 10m;

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

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

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

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 30 stopni,

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

d) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

e) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówko podobny, blacha na rąbek stojący, gont; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 5.

4. W granicach terenu **27-MN**, zlokalizowane są budynki o wysokich walorach historyczno-kulturowych, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

5. Teren **27-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2.

6. Przez tereny **25-MN**, **26-MN**, **28-MN**, **30-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24.

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

§ 34. Dla terenu **35-MN,U** (o powierzchni ok. 0,56ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. 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): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,8, 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): 40%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 3, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9,5m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6,5m,

c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 10m;

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

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

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

b) w wolnostojących budynkach usługowych, gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 30 stopni,

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

d) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

e) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówko podobny, blacha na rąbek stojący, gont; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi **012-KDD**,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 5.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków.

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

§ 35. Dla terenów **36-MN,U** (o powierzchni ok. 0,22ha), **37-MN,U** (o powierzchni ok. 0,84ha), **38-MN,U** (o powierzchni ok. 2,26ha), **39-MN,U** (o powierzchni ok. 0,09ha), **40-MN,U** (o powierzchni ok. 0,82ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. 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):

a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 30%,

b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 40%;

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

a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6,

b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8;

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

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) na terenie **39-MN,U**: w liniach rozgraniczających terenu,

b) na pozostałych terenach: 1000m^2;

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

a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 50%,

b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 30%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i 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 i usługowych: 9,5m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6,5m,

c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 10m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

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

b) w wolnostojących budynkach usługowych, gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 30 stopni,

c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

d) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny, w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej.

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic działki,

b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 5.

4. W granicach terenów **37-MN,U**, **38-MN,U**, **40-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej w przypadku lokalizacji zabudowy wyłącznie usługowej.

5. Teren **40-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24.

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

§ 36. Dla terenów **41-MN,U** (o powierzchni ok. 0,29ha), **42-MN,U** (o powierzchni ok. 0,66ha), **43-MN,U** (o powierzchni ok. 0,64ha), **44-MN,U** (o powierzchni ok. 0,67ha), **45-MN,U** (o powierzchni ok. 0,65ha), **46-MN,U** (o powierzchni ok. 2,09ha), **47-MN,U** (o powierzchni ok. 2,68ha), **48-MN,U** (o powierzchni ok. 0,26ha), **49-MN,U** (o powierzchni ok. 4,12ha), **50-MN,U** (o powierzchni ok. 4,29ha), **51-MN,U** (o powierzchni ok. 0,47 ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. 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): 40%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8;

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

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800m^2;

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

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i 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 i usługowych: 9,5m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6,5m,

c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 10m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) na terenach **49-MN,U**, **50-MN,U**: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni,

b) na pozostałych terenach: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

c) w wolnostojących budynkach usługowych, gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci poniżej minimalnej wartości wymienionej w lit. a i b,

d) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

e) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny, w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej.

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 5.

4. W granicach terenu **49-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

5. W granicach terenów **43-MN,U**, **46-MN,U**, **49-MN,U**, **50-MN,U**, **51-MN,U**, zlokalizowane są zabytki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

6. W granicach terenów **41-MN,U**, **42-MN,U**, **46-MN,U**, **47-MN,U**, **49-MN,U**, **50-MN,U**, zlokalizowane są budynki o wysokich walorach historyczno-kulturowych, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Tereny **43-MN,U**, **44-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy „WII" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 1.

8. Teren **47-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2.

9. Przez tereny **43-MN,U**, **46-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24.

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

§ 37. Dla terenu **52-MW** (o powierzchni ok. 0,98ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8;

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 budynku mieszkalnego: 4, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynku mieszkalnego: 11m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6,5m,

c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 11m;

11) geometria połaci dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 20-30 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się dachy płaskie,

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

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24.

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

§ 38. Dla terenu **53-MW** (o powierzchni ok. 0,51ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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): 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 budynku mieszkalnego: 2,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynku mieszkalnego: 10m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6,5m,

c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 10m;

11) geometria połaci dachu: dach płaski,

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi **08-KDL**,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 5.

4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24.

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

§ 39. Dla terenu **54-U/UC** (o powierzchni ok. 1,88ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

2. Zasady kształtowania 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): 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,2;

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): 20%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy do 45 stopni lub dach płaski,

b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi krajowej nr 6 lub od drogi **021-KDD**,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 5.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24.

6. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

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

§ 40. Dla terenu **55-UP** (o powierzchni ok. 0,31ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług publicznych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 45%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,35, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,9;

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): 30%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski,

b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny, w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej.

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 5.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24.

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

§ 41. Dla terenu **56-UP** (o powierzchni ok. 0,08ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług publicznych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

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): 20%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni,

b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. W granicach terenu zlokalizowany jest budynek o wysokich walorach historyczno-kulturowych, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23. Dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w granicach drogi **07-KDL**.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24.

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

§ 42. Dla terenu **57-UP** (o powierzchni ok. 0,24ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług publicznych. Obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej.

2. Zasady kształtowania 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): 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8;

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): 20%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy do 45 stopni lub dach płaski,

b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny, w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 5.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24.

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

§ 43. Dla terenu **58-P/U** (o powierzchni ok. 0,36ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

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

2. Zasady kształtowania 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): 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8;

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): 20%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy do 45 stopni lub dach płaski,

b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka lub materiał dachówko podobny w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 5.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24.

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

§ 44. Dla terenu **59-RM** (o powierzchni ok. 1,06ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

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

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 10%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,2;

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

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 70%;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 2,

b) dla budynków garażowych: 1;

7) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;

9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

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

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych i inwentarskich dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 30 stopni,

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

d) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

e) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówko podobny, blacha na rąbek stojący, gont; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 45. Dla terenów **60-RM** (o powierzchni ok. 0,85ha), **61-RM** (o powierzchni ok. 0,51ha), **64-RM** (o powierzchni ok. 0,72ha), 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 nie przekraczającej 10DJP.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

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

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 2,

b) dla budynków garażowych: 1;

7) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;

9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) na terenach **60-RM**, **61-RM**: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni,

b) na terenie **64-RM**: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

c) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych i inwentarskich dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci poniżej minimalnej wartości wymienionej w lit. a i b,

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

e) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

f) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. W granicach terenu **64-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

4. W granicach terenów **60-RM**, **61-RM**, **64-RM**, zlokalizowane są zabytki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. W granicach terenu **61-RM**, zlokalizowane są budynki o wysokich walorach historyczno-kulturowych, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 46. Dla terenów **62-RM** (o powierzchni ok. 0,10ha), **63-RM** (o powierzchni ok. 0,09ha), oznaczonego 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 nie przekraczającej 10DJP.

2. Zasady kształtowania 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): 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8;

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

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 2,

b) dla budynków garażowych: 1;

7) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;

9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych i inwentarskich dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 35 stopni,

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

d) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

e) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. W granicach terenu **63-RM**, zlokalizowany jest zabytek ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. W granicach terenów zlokalizowane są budynki o wysokich walorach historyczno-kulturowych, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

5. Teren **62-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „WII" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 1.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 47. Dla terenu **65-R** (o powierzchni ok. 2,66ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren rolniczy.

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

3. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

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

§ 48. Dla terenów **66-ZL** (o powierzchni ok. 0,06ha), **67-ZL** (o powierzchni ok. 0,18ha), **68-ZL** (o powierzchni ok. 0,46ha), **69-ZL** (o powierzchni ok. 0,58ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: lasy.

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

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

§ 49. Dla terenu **70-ZP** (o powierzchni ok. 0,08ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej.

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

3. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

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

§ 50. Dla terenu **71-ZP/US** (o powierzchni ok. 0,32ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej, sportu i rekreacji.

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

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

§ 51. Dla terenu **72-ZP/ZC** (o powierzchni ok. 1,23ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej i historycznego cmentarza.

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

3. W granicach terenu, zlokalizowany jest cmentarz ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

4. Teren, zlokalizowany jest w granicach strefy K ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. W granicach terenu, zlokalizowany jest pomnik ofiar I wojny światowej, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

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

§ 52. Dla terenów **73-ZK** (o pow. ok. 0,49ha), **74-ZK** (o pow. ok. 0,06ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni krajobrazowej.

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

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

§ 53. Dla terenów **75-WS** (o powierzchni ok. 0,15ha), **76-WS** (o powierzchni ok. 0,05ha), **77-WS** (o powierzchni ok. 0,09ha), **78-WS** (o powierzchni ok. 0,50ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem budowli hydrotechnicznych.

3. Przez tereny **75-WS**, **76-WS**, **77-WS**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

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

§ 54. Dla terenu **01-KDZ,** oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

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

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

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

§ 55. Dla terenów **02-KDL, 03-KDL, 04-KDL, 05-KDL, 06-KDL, 07-KDL, 08-KDL, 09-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 postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. W granicach terenu **07-KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się nakaz zachowania szpaleru drzew.

5. Przez tereny **06-KDL, 07-KDL, 08-KDL, 09-KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

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

§ 56. Dla terenów **010-KDD, 011-KDD, 012-KDD, 013-KDD, 014-KDD, 015-KDD, 016-KDD, 017-KDD, 018-KDD**, **019-KDD**, **020-KDD**, **021-KDD**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

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

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

4. Teren **016-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „WII" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 1.

5. Przez tereny **011-KDD, 019-KDD, 020-KDD, 021-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

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

§ 57. Dla terenów **022-KDW, 023-KDW, 024-KDW, 025-KDW, 026-KDW, 027-KDW, 028-KDW, 029-KDW, 030-KDW, 031-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. Teren **024-KDW** zlokalizowany jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 "Dolina Wieprzy i Studnicy" PLH220038, dla którego obowiązują ustalenia § 18.

4. Przez tereny **024-KDW**, **030-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

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

§ 58. Dla terenów **032-KDX**, **033-KDX, 034-KDX, 035-KDX, 036-KDX**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny ciągów pieszo-jezdnych.

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

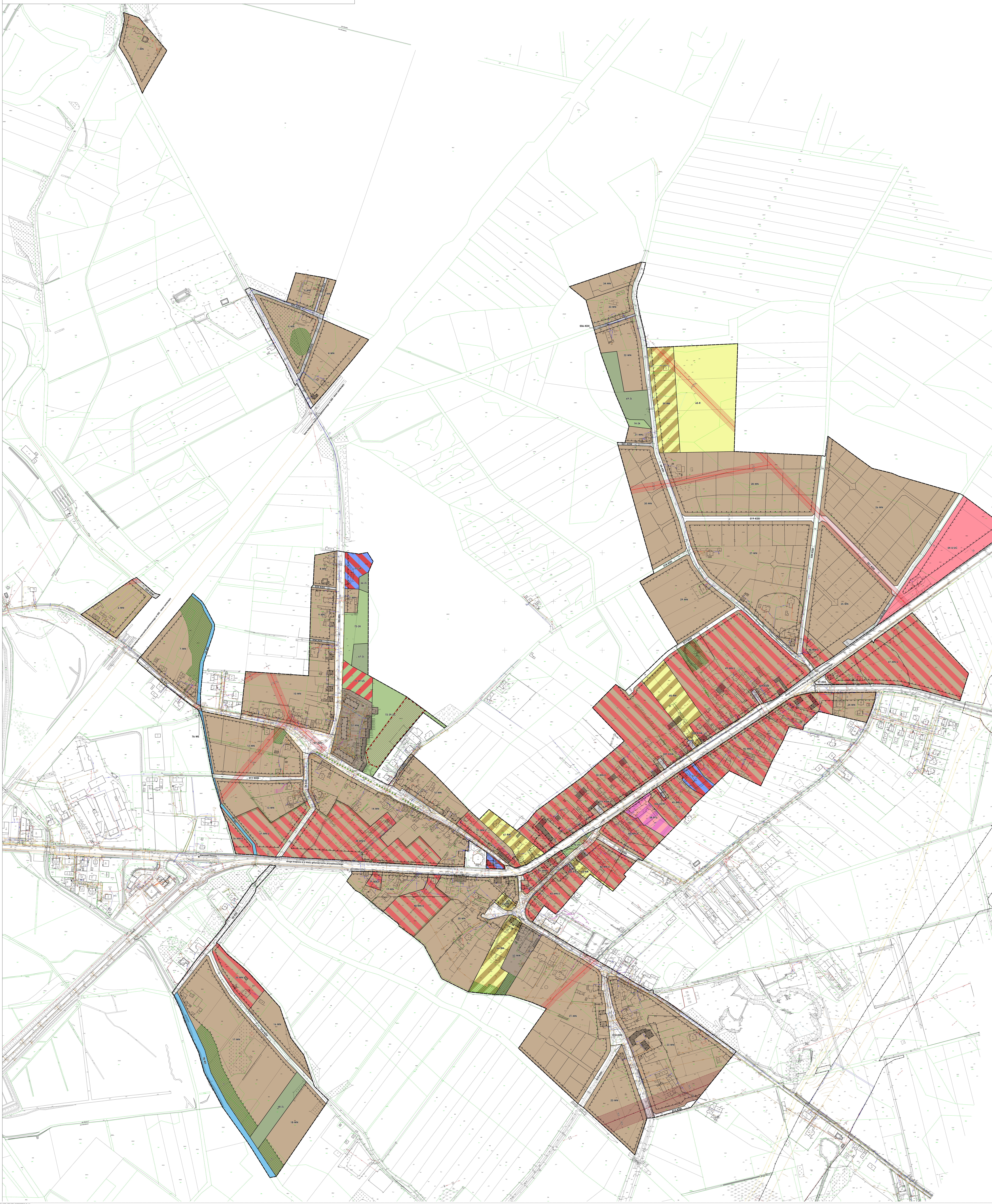
3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Rozdział 14.
Ustalenia końcowe

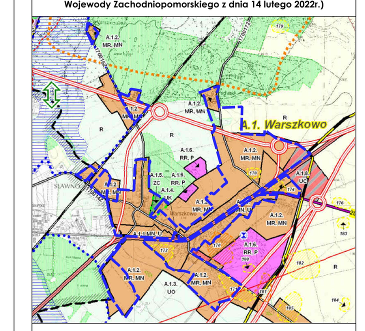
§ 59. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sławno.

§ 60. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Warszkowo



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. oraz ZARZĄDZENIEM ZASTĘPCZYM Nr 5/2022 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 14 lutego 2022r.)



WYRYS I OZNACZENIA ZE STUDIUM

granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA STUDIUM:
- SYMBOLE LITEROWE JEDNOSTEK STRUKTURALNO-PRZESTRZENNYCH
- SYMBOLE CYFROWE PRZEZNACZENIA TERENÓW
- SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENÓW

OBSZARY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
- STREFA "K" OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO (proponowana)
- STREFA "WII" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "WIII" OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- 248 NUMER STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO

OBSZARY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO:
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000
- GRANICA OBSZARU CENNEGO PRZYRODNICZO

DOMINUJĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW I ICH SYMBOLE:
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MR TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ (siedlisk rolnych)
- UC TERENY ZABUDOWY USŁUG WIELOFUNKCYJNYCH w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m2
- TERENY LASÓW
- R TERENY ROLNICZE (GRUNTY ORNE, ŁĄKI, PASTWISKA, PLANTACJE, SADY)
- ZC TERENY CMENTARZY

TERENY KOMUNIKACJI:
- WARIANTY PRZEBIEGU DROGI KRAJOWEJ KLASY EKSPRESOWEJ NR 6 Z WĘZŁAMI DROGOWYMI
- DROGI KRAJOWE KLASY EKSPRESOWEJ
- DROGI GMINNE
- LINIA KOLEJOWA

TERENY I URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA W.N. 110kV
- KORYTARZ TECHNICZNY DLA ISTNIEJĄCEGO I PROJEKTOWANEGO GAZOCIĄGU W/C

OBSZARY DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE PLANÓW MIEJSCOWYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:
- TERENY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2
- Łętowo OBSZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ PLANY MIEJSCOWE

OZNACZENIA PLANU

I. OZNACZENIA 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
- pas zieleni izolacyjnej
- szpaler drzew do zachowania
- strefy biologicznie czynne

3. Oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych
- zabytki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków
- obiekty typowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków
- budynki o wysokich walorach historyczno-kulturowych
- cmentarz ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków
- strefa K ochrony krajobrazu kulturowego
- granica strefy "WII" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
- granica strefy "WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
- pomnik ofiar I wojny światowej, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków

4. Przeznaczenie terenu
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U/UC teren zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2
- UP tereny zabudowy usług publicznych
- P/U teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
- RM teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- R teren rolniczy
- ZL lasy
- ZP teren zieleni urządzonej
- ZP/US teren zieleni urządzonej, sportu i rekreacji
- ZP/ZC teren zieleni urządzonej i historycznego cmentarza
- ZK teren zieleni krajobrazowej
- WS tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- KDZ teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDL tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW tereny dróg wewnętrznych
- KDX tereny ciągów pieszo-jezdnych

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:
- przebieg dystrybucyjnej, napowietrznej linii elektroenergetycznej WN wraz z pasem ochrony funkcyjnej
- przebieg dystrybucyjnych, napowietrznych linii elektroenergetycznych SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej
- Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 "Dolina Wieprzy i Studnicy"
- 6 wymiar w metrach
- proponowane linie podziału
- granica pasa drogowego projektowanej drogi publicznej klasy ekspresowej
- × granica działki proponowana do likwidacji
- kapliczka
- krzyż

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 z późn. zm. art. 5 pkt 3/ mgr Anna Łączkowska-Sokołowska - planowanie przestrzenne, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 3/ mgr Marek Żuchowski - planowanie przestrzenne mgr Patrycja Budnik-Łysiak - prognoza oddziaływania na środowisko mgr inż Katarzyna Chlebowska - prognoza skutków finansowych
NR ZAŁĄCZNIKA	Załącznik nr 1 do Uchwały Nr ...../...../...... Rady Gminy Sławno z dnia .... 2023r.
ETAP	UCHWALENIE PAŹDZIERNIK 2023
SKALA	1:1 000 10 0 10 20 30 40 50 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 obrębu ewidencyjnego Warszkowo

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 obrębu ewidencyjnego Warszkowo, 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 obrębu ewidencyjnego Warszkowo, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od dnia 31 maja 2023 r. do dnia 28 maja 2023 r. w ustalonym terminie tj. do dnia 12 lipca 2023 r. wniesionych zostało siedemnaście uwag, z których Wójt Gminy Sławno postanowił uwzględnić pięć oraz odrzucić w całości dwanaście uwag.

1. **Uwaga z dnia 7 lipca 2023 r. (data wpływu do UG: 10 lipca 2023 r.), dotycząca dz. nr 818/15, 818/17, 807/1, obr. Warszkowo – teren 20-MN**

Treść uwagi: Usunięcie oznaczenia budynków jako typowanych do ujęcia w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Budynek, zgodnie z wnioskiem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 13.01.2022r., 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.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: …….

2. **Uwaga z dnia 11 lipca 2023 r. (data wpływu do UG: 10 lipca 2023 r.), dotycząca dz. nr 704, obr. Warszkowo – teren 50-MN,U**

Treść uwagi: Wykreślenie budynku mieszkalnego z Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w miejscowym planie uwzględnia się ochronę zabytków, znajdujących się w ewidencji zabytków. W związku z powyższym nie ma możliwości z rezygnacji z ustalania ochrony dla tego rodzaju zabytków.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona. …….

3. **Uwaga z dnia 9 lipca 2023 r. (data wpływu do UG: 10 lipca 2023 r.), dotycząca dz. nr 818/15, 818/17, 807/1, obr. Warszkowo – teren 20-MN**

Treść uwagi: Usunięcie oznaczenia budynków jako typowanych do ujęcia w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Budynek, zgodnie z wnioskiem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 13.01.2022r., 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.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: …….

4. **Uwaga z dnia 9 lipca 2023 r. (data wpływu do UG: 10 lipca 2023 r.), dotycząca dz. nr 818/15, 818/17, 807/1, obr. Warszkowo – teren 20-MN**

Treść uwagi: Usunięcie oznaczenia budynków jako typowanych do ujęcia w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Budynek, zgodnie z wnioskiem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 13.01.2022r., 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.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: …….

5. **Uwaga z dnia 9 lipca 2023 r. (data wpływu do UG: 10 lipca 2023 r.), dotycząca dz. nr 818/15, 818/17, 807/1, obr. Warszkowo – teren 20-MN**

Treść uwagi: Usunięcie oznaczenia budynków jako typowanych do ujęcia w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Budynek, zgodnie z wnioskiem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 13.01.2022r., 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.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: …….

6. **Uwaga z dnia 9 lipca 2023 r. (data wpływu do UG: 10 lipca 2023 r.), dotycząca dz. nr 1359, 1360/1, 1361/1, 1362, 1363, 1364, 1365/1, 1365/1, 1366/1, obr. Warszkowo – teren 26-MN**

Treść uwagi: Wprowadzenie zapisu, iż proponowane linie podziału nie są wiążące w przypadku podziału obejmującego teren mniejszy niż cała jednostka urbanistyczna lub kompleks urbanistyczny zgromadzony wokół jednej z dróg wewnętrznych proponowanych w tej jednostce.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Oznaczenie linii podziału jest wyłącznie propozycją, która stanowi oznaczenie niebędące ustaleniem planu. Uwidocznione proponowane linie podziału mają jedynie charakter poglądowy, co potwierdzają zapisy § 6 projektu planu oraz legenda do rysunku projektu planu.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: …….

7. **Uwaga z dnia 9 lipca 2023 r. (data wpływu do UG: 10 lipca 2023 r.), dotycząca dz. nr 1359, 1360/1, 1361/1, 1362, 1363, 1364, 1365/1, 1365/1, 1366/1, obr. Warszkowo – teren 26-MN**

Treść uwagi: Wprowadzenie zapisu o konieczności przeprowadzenia „scalenia i podziałów", zgodnie z prawem geodezyjnym dla całego terenu objętego ustaleniami jednostki 26-MN.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości decyduje rada gminy w drodze uchwały, określając w niej granice zewnętrzne gruntów objętych scaleniem i podziałem. Szczegółowe warunki scalenia i podziału nieruchomości określa plan miejscowy. Zgodnie z § 19 projektu planu, nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia

scaleń i podziałów nieruchomości, jednakże nie wyklucza to możliwości przeprowadzenia takiej procedury. Za nieuzasadnione uznaje się narzucenie w projekcie planu obligatoryjnego przystąpienia do procedury scalania i podziału nieruchomości, gdyż z uwagi na poziom jej skomplikowania, zahamowałoby to wszelkie procesy inwestycyjne na tym terenie do czasu jej ukończenia. Uznaje się również, że istnieje możliwość zagospodarowania tego terenu bez wszczęcia tej procedury, np. na podstawie art. 98b ustawy o gospodarce nieruchomościami, który mówi o połączeniu i ponownym podziale nieruchomości.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: …….

8. **Uwaga z dnia 9 lipca 2023 r. (data wpływu do UG: 10 lipca 2023 r.), dotycząca dz. nr 1359, 1360/1, 1361/1, 1362, 1363, 1364, 1365/1, 1365/1, 1366/1, obr. Warszkowo – teren 26-MN**

Treść uwagi: Dla 2 dróg wewnętrznych na terenie 26-MN przyjęcie statusu drogi gminnej publicznej.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Każda z działek ewidencyjnych położona w granicach terenu 26-MN posiada dostęp do drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu. Gmina nie przewiduje na przedmiotowym terenie wprowadzania układu komunikacyjnego publicznego. Wynika to z faktu, iż wszelkie dojazdy do potencjalnie wydzielonych nowych nieruchomości będą stanowić komunikacyjny układ wewnętrzny, który nie będzie służyć celom publicznym.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: …….

9. **Uwaga z dnia 9 lipca 2023 r. (data wpływu do UG: 10 lipca 2023 r.), dotycząca dz. nr 738, 742/2, obr. Warszkowo – teren 37-MN,U**

Treść uwagi: Zmiana minimalnej powierzchni działki z 1000m2 na 700m2.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z przepisami plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Zgodnie z ustaleniami studium minimalna powierzchnia działki nowo wydzielanej pod budownictwo jednorodzinne poza plombową zabudową powinna wynosić nie mniej niż 1000 m2. Ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej niezgodnej z ustaleniami studium byłoby niezgodne z prawem.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: …….

10. **Uwaga z dnia 9 lipca 2023 r. (data wpływu do UG: 10 lipca 2023 r.), dotycząca dz. nr 738, 742/2, obr. Warszkowo – teren 37-MN,U**

Treść uwagi: Dopuszczenie do realizacji 2 kondygnacji nadziemnych z jednoczesnym wykreśleniem zapisu: „w tym poddasze użytkowe".

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przeważająca część budynków w granicach obszaru objętego projektem planu posiada 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze. Są to parametry typowe dla regionalnej zabudowy. W Warszkowie występują liczne budynki zabytkowe oraz budynki o wysokich walorach historyczno-kulturowych, które świadczą o tożsamości kulturowej tej miejscowości. W związku z powyższym za niezasadne uznaje się uwzględnienie uwagi, gdyż spowodowałoby to możliwość realizacji zabudowy odmiennej od charakteru zabudowy w sąsiedztwie.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona. …….

11. **Uwaga z dnia 9 lipca 2023 r. (data wpływu do UG: 10 lipca 2023 r.), dotycząca dz. nr 738, 742/2, obr. Warszkowo – teren 37-MN,U**

Treść uwagi: Dopuszczenie dla budynków zabudowy mieszkaniowej nachylenia dachów poniżej 30 stopni.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przeważająca część budynków w granicach obszaru objętego projektem planu symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 35-45 stopni. Są to parametry typowe dla

regionalnej zabudowy. W Warszkowie występują liczne budynki zabytkowe oraz budynki o wysokich walorach historyczno-kulturowych, które świadczą o tożsamości kulturowej tej miejscowości. W związku z powyższym za niezasadne uznaje się uwzględnienie uwagi, gdyż spowodowałoby to możliwość realizacji zabudowy odmiennej od charakteru zabudowy w sąsiedztwie.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: …….

12. **Uwaga z dnia 10 lipca 2023 r. (data wpływu do UG: 11 lipca 2023 r.), dotycząca dz. nr 818/15, 818/17, 807/1, obr. Warszkowo – teren 50-MN-U**

Treść uwagi: Usunięcie ochrony konserwatorskiej budynku mieszkalnego i działki.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w miejscowym planie uwzględnia się ochronę zabytków, znajdujących się w ewidencji zabytków. Budynek wskazany w uwadze jest zabytkiem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków. W związku z powyższym nie ma możliwości z rezygnacji z ustalania ochrony dla tego rodzaju zabytków.

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 głównie pod: tereny o wysokiej intensywność zabudowy, tereny o niskiej intensywność zabudowy, tereny zabudowy zagrodowej, tereny usług.

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.

Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów budowy i modernizacji infrastruktury technicznej.

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.

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/catalog/?id=226836&idCatalog=429723

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*".

W części obszaru objętego planem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony *Uchwałą Nr XIII/83/96 z dnia 26 marca 1996r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno i wybranych miejscowości: Warszkowo, Kwasowo, Pomiłowo, Bobrowiczki, Łętowo, Sławsko, Wrześnica.*

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno przedmiotowy obszar zlokalizowany jest w granicach terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, tereny zabudowy zagrodowej (siedlisk rolnych), tereny zabudowy usług wielofunkcyjnych w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000m^2, tereny lasów, tereny rolnicze oraz teren cmentarza. Zaznaczone na planszy Rysunek studium „Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego" obszary projektowane do zainwestowania należy traktować jako potencjalne tereny inwestycyjne, a zaznaczoną na nich funkcję jako dominującą. Wytyczne w Studium mają charakter bardzo zgeneralizowany i dlatego dopuszcza się uszczegółowienie przeznaczenia terenów (funkcji) na etapie opracowania planu miejscowego pod warunkiem spełnienia zakazów, nakazów określonych w uwarunkowaniach i kierunkach branżowych. Ustalenia projektu planu nie są sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Celem planu jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania i zabudowy, zgodnie z dyspozycjami i zapisami Studium, aby dzięki temu:

¾ustalić zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zapewniających poprawę standardów i warunków życia w zabudowie istniejącej,

¾zapewnić kontrolowany rozwój nowego budownictwa mieszkaniowego oraz usługowego,

¾odpowiednio kształtować przestrzenie publiczne miejscowości,

¾wskazać zasady obsługi komunikacyjnej i inżynieryjnej obszaru,

¾wskazać ew. lokalizacje inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,

¾skutecznie ochronić zachowane walory kulturowe, krajobrazowe i przyrodnicze miejscowości.

Granice opracowania ustalono w oparciu o dyspozycję Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno oraz mapę ewidencyjną wsi Warszkowo. Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu ewidencyjnego Warszkowo jest celowe i uzasadnione rozwojem społeczno-ekonomicznym, chęcią umożliwienia realizacji nowej zabudowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz zadań publicznych.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Warszkowo,* 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.), art. 20 *upizp* oraz w związku z uchwałą nr XXXVII/256/2021 Rady Gminy Sławno, z dnia 9 lipca 2021 roku *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Warszkowo.*

Projekt planu został przekazany do opiniowania i uzgadniania, zgodnie z art. *17 pkt 6 upizp.* Projekt nie uzyskał uzgodnienia od Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad z powodu nieprecyzyjnego określenia w ustaleniach planu kwestii realizacji nowych zjazdów z drogi krajowej. Ponadto, projekt nie uzyskał uzgodnienia od Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska. W piśmie RDOŚ nr WOPN.610.28.2023.AM z dnia 24 lutego 2023r. wskazano, iż uzgodnienie projektu może nastąpić po spełnieniu następujących warunków:

1.Odstąpienia od planowanego zagospodarowania w granicach siedliska przyrodniczego 6510, wskazanego w dokumentacji do planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 „Dolina Wieprzy i Studnicy" PLH220038,

2.Wskazania w projekcie planu, iż przydomowe rozsączkowe oczyszczalnie ścieków w granicach obszaru Natura 2000 należy lokalizować tylko w przypadku przeprowadzenia badania geotechnicznego potwierdzającego przydatność gruntów do rozsączania ścieków i zapewniającego brak ryzyka przedostawania się ścieków do wód powierzchniowych i podziemnych.

W odniesieniu do uwagi nr 1 należy wskazać, iż dotyczy ona działek (lub ich części) o numerach 1126, 1128, 1129/1, 1134, 1135, 1158, 1159. Przeznaczenie tych terenów w projekcie planu pod zabudowę wynikało z obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy oraz częściowo z wniosku właściciela nieruchomości, który wnosił o przeznaczenie tych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową z dopuszczaniem agroturystyki. Obowiązujący plan miejscowy (uchwała nr XIII/83/96 z dnia 1996-03-26) przeznaczał znaczną powierzchnię ww. działek pod projektowaną zabudowę zagrodową z dopuszczeniem rozszerzonej produkcji rolnej. Odstąpienie od zagospodarowania, zgodnie z uwagą RDOŚ, powodowałoby ryzyko roszczeń odszkodowawczych od właściciela tych nieruchomości. W związku z powyższym zdecydowano o ograniczeniu zasięgu opracowania niniejszego planu i odstąpienia od sporządzania zmiany planu na obszarze ww. działek, znajdujących się w granicach siedliska przyrodniczego 6510.

W odniesieniu do uwagi nr 2, po ograniczeniu zasięgu opracowania niniejszego planu, nie przewiduje się dopuszczenia przydomowych oczyszczalni ścieków w granicach obszaru Natura 2000.

Ponadto, do projektu planu swoje uwagi złożyli: PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., Urząd Transportu Kolejowego oraz Zachodniopomorski Urząd Wojewódzki.

Po uwzględnieniu uwag instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania, projekt planu został wysłany ponownie do Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad oraz Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska. Plan został uzgodniony i pozytywnie zaopiniowany.

Plan był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 31 maja 2023r. do 28 czerwca 2023r., w trakcie którego została przeprowadzona dyskusja publiczna, w dniu 20 czerwca 2023r. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 12 lipca 2023r. W wyznaczonym terminie do planu wpłynęło siedemnaście uwag, z których Wójt Gminy postanowił odrzucić dwanaście z nich. Uwzględnienie pozostałych uwag nie wpłynęło na konieczność ponownego wyłożenia planu do publicznego wglądu.

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. Wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy 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 w Gdańsku oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Słupsku.

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. Ponadto, wprowadzenie nowych terenów inwestycyjnych będzie generowało wpływy z podatków od nieruchomości oraz działalności usługowej i gospodarczej. Dla terenów na których nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości tj. terenów nie budowlanych oraz dróg i ciągów pieszo-jezdnych, wprowadzono stawkę 0%.

Przy ustalaniu funkcji terenów, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 *upizp.* Ponadto, przy pracy projektowej uwzględniano 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. W ustaleniach planu zostały uwzględnione ograniczenia wynikające z położenia nieruchomości objętych planem w strefie ograniczonego użytkowania wynikającej z zapisów "Porozumienia wykonawczego między Rządem Rzeczpospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki (...) w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi".

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 *upizp* w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. W granicach planu zostały wyznaczone przestrzenie publiczne. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W § 23 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 § 24 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 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 planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez wprowadzanie spójnego układu funkcjonalno-przestrzennego. Ustalenia planu poprzez wprowadzenie terenów ciągów pieszo-jezdnych oraz odpowiednich parametrów dróg publicznych, uwzględniają potrzeby transportowe oraz pieszych i rowerzystów.

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 prowadzonej działalności gospodarczej, a także 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.