



UrbanConsulting Filip Sokołowski
ul. Strzelców 46/35, 81-586 Gdynia
NIP: 575-176-28-94
e-mail: filip@urbanconsulting.pl
tel. (+48)608-292-492

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO gminy Sławno w części obrębów ewidencyjnych Gwiazdowo i Janiewice

ETAP: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Opracowanie:

mgr Filip Sokołowski – Główny projektant

Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

/Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne,

Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

/Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr inż. arch. Maja Geryszewska – planowanie przestrzenne

Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

/Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr Artur Zmudczyński – planowanie przestrzenne

mgr Patrycja Budnik-Łysiak – prognoza oddziaływania na środowisko

mgr Marek Żuchowski – prognoza skutków finansowych

maj - czerwiec 2023 r.

Uchwała Nr .../.../...
Rady Gminy Sławno
z dnia

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

Działając 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; zm. Dz. U. z 2023 r. poz. 572) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185 i poz. 2747, Dz. U. z 2023 r. poz. 553), Rada Gminy Sławno uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Zgodnie z *Uchwałą nr XXXVII/257/2021 Rady Gminy Sławno z dnia 9 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębów ewidencyjnych Gwiazdowo i Janiewice*, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sławno*”, uchwalonego uchwałą nr VII/58/1995 Rady Gminy Sławno, z dnia 29 czerwca 1995 r., zmienionego uchwałami Rady Gminy Sławno nr: XI/75/2011 z dnia 7 września 2011 r. i XLIX/436/2014 z dnia 29 września 2014 r. oraz Zarządzeniem Zastępczym nr 5/2022 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 14 lutego 2022 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębów ewidencyjnych Gwiazdowo i Janiewice.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębów ewidencyjnych Gwiazdowo i Janiewice, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 60,16 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

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

§ 3.

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także

obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziałach od 2 do 11;
 - 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w rozdziale 12.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5.

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **alei drzew** – należy przez to rozumieć jednorzędowe nasadzenie zieleni wysokiej, składające się z drzew tego samego gatunku, posadzonych w równych odstępach zależnych od właściwości wzrostowych gatunku, zlokalizowane wzdłuż drogi, po obu stronach jezdni;
- 2) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
- 3) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek istniejący przed wejściem w życie planu lub zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;
- 4) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcję mieszkalną jednorodziną oraz funkcję usługową;
- 5) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
- 6) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci powyżej 12 stopni;
- 7) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 8) **działce siedliskowej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, która jest częścią składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, obejmującą działkę gruntu, kilka sąsiadujących ze sobą działek gruntu albo ich części o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3ha, w granicach której dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej funkcjonalnie z prowadzonym gospodarstwem rolnym;
- 9) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków i wiat. Linia ta nie dotyczy podziemnych części

budynków oraz termomodernizacji budynków istniejących. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:

- a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 11) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 60% długości ściany frontowej budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych lub usługowych, o ile z ustaleń dotyczących ochrony konserwatorskiej nie wynika inaczej. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków istniejących. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, elementów drugorzędnych, takich jak:
- a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 13) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków i wiat zlokalizowanych w granicach działki budowlanej albo działki siedliskowej na powierzchnię tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki i wiaty, części budynków niewystających ponad powierzchnię terenu, tarasów, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej albo działki siedliskowej;
- 14) **przedpołu budynku** – należy przez to rozumieć frontową część działki budowlanej, znajdującą się pomiędzy istniejącą linią zabudowy, wyznaczoną przez elewację frontową budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego albo usługowego, a granicą działki, przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 15) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;
- 16) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;
- 17) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń

generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechaniki pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;

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

§ 6.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) aleje drzew do zachowania;
- 8) drzewa do zachowania;
- 9) obiekt o wysokich walorach zabytkowych;
- 10) obiekty o walorach zabytkowych;
- 11) strefa VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

Rozdział 2

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

§ 7.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **23** oraz symbolem literowym **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **2** oraz symbolem literowym **MN,U**;
- 3) teren zabudowy usług oświaty oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **UO**;
- 4) tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **R**;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1** do **10** oraz symbolem literowym **RM**;
- 6) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **ZP**;
- 7) teren zieleni izolacyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **ZI**;

- 8) teren infrastruktury technicznej – wodociągi oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **W**;
- 9) teren drogi publicznej klasy głównej oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDG**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **01** do **05** oraz symbolem literowym **KDL**;
- 11) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **01** do **011** oraz symbolem literowym **KDW**.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8.

1. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN,U** ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 5. Nakaz nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m². Dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki elewacji w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku oraz dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku.
2. Dla budynków usługowych kolor elewacji określony w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów należy traktować jako dominujący, tj. występujący na min. 70% powierzchni elewacji. Na pozostałej powierzchni dopuszcza się maksymalnie dwa dodatkowe kolory uzupełniające.
3. W granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN,U** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego, a w granicach jednej działki siedliskowej na terenach oznaczonych symbolem **RM** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Na działkach zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami **MN**, **MN,U** i **RM**, zabudowanych w dniu wejścia w życie planu budynkiem mieszkalnym dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego, zgodnie z ustaleniami planu.
5. Na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN,U** i **RM**, obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku mieszkalnego bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej.
6. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych budynków gospodarczych.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9.

1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem

dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

- 1) tereny oznaczone symbolem literowym **MN** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) tereny oznaczone symbolem literowym **MN,U** zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 3) teren oznaczony symbolem literowym **UO** zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 4) tereny oznaczone symbolem literowym **ZP** zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 5) tereny oznaczone symbolem literowym **RM** zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
- 1) ochrony wskazanych na rysunku planu alei drzew do zachowania w zakresie ich przebiegu i składu gatunkowego. Dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew tworzących aleje z nakazem kompensacyjnych nasadzeń tego samego gatunku;
 - 2) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów rodzimych gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
 - 4) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;
 - 5) zachowania i ochrony drzew do zachowania, oznaczonych na rysunku planu. W uzasadnionych przypadkach wynikających:
 - a) z udokumentowanego złego stanu zdrowotnego drzewa, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia,
 - b) z zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - c) z braku możliwości zachowania drzewa przy przebudowie, odbudowie, rozbudowie, czy remoncie drogi,dopuszcza się wycinkę drzew do zachowania, jednak braki te należy uzupełnić nasadzeniami gatunków rodzimych, z dopuszczeniem zmiany pierwotnej lokalizacji;
 - 6) stosowania zieleni izolacyjnej zgodnie z przeznaczeniem terenu, a także w sposób oddzielający funkcjonalnie i optycznie wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne lub inwestycje chowu zwierząt o wielkości chowu powyżej 10 DJP od bezpośrednio sąsiadujących terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, a także od dróg publicznych.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
 - 2) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:

- a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
- b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
- c) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

Rozdział 5

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

§ 10.

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

1) nakaz

- a) ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynku, w tym w szczególności jego obrys zewnętrzny, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji,
- b) odtworzenia historycznej zabudowy w przypadku jej częściowego lub całkowitego zniszczenia w zakresie cech określonych w lit. a, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych oraz ikonograficznych,
- c) stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych;

2) zakaz:

- a) ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynku,
- b) nadbudowy i rozbudowy budynku,
- c) montowania urządzeń technicznych na elewacjach eksponowanych z dróg publicznych,
- d) montowania paneli fotowoltaicznych,
- e) prowadzenia instalacji technicznych po elewacji budynku;

3) dopuszczenie:

- a) przebudowy i rozbudowy budynków w celu dostosowania do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, wyłącznie od strony nieeksponowanej z dróg publicznych,
- b) rozbiórki budynku, chronionego ustaleniami planu, wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego ekspertyzą techniczną. Przed uzyskaniem zgody na rozbiórkę, właściciel zobowiązany jest wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną budynku przeznaczonego do rozbiórki i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków.

§ 11.

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

- 1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynków, w tym w szczególności ich obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, układ kalenic, układ, materiał i kolorystyka elewacji;
- 2) zakaz:
 - a) ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami deskowanymi, z cegły i z elementami sztukateryjnymi,
 - b) lokalizacji balkonów na elewacjach eksponowanych z dróg publicznych,
 - c) lokalizacji lukarn na połaciach dachu eksponowanych z dróg publicznych,
 - d) montowania urządzeń technicznych na elewacjach eksponowanych z dróg publicznych,
 - e) prowadzenia instalacji technicznych po elewacji budynku,
 - f) nadbudowy budynków;
- 3) dopuszczenie:
 - a) adaptacji poddaszy na cele użytkowe oraz budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - b) lokalizacji okien połaciowych, paneli fotowoltaicznych na dachach budynków, wyłącznie na połaciach nieeksponowanych z dróg publicznych,
 - c) przebudowy i rozbudowy budynków, w celu dostosowania do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, wyłącznie od strony nieeksponowanej z dróg publicznych,
 - d) rozbiórki budynku, chronionego ustaleniami planu, wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego ekspertyzą techniczną. Przed uzyskaniem zgody na rozbiórkę, właściciel zobowiązany jest wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną budynku przeznaczonego do rozbiórki i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków.

§ 12.

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

- 1) nakaz współdziałania w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- 2) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13.

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

2. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne, a także tereny oznaczone symbolem **UO** i **ZP**.
3. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznej na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 2.
4. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz:
 - 1) zagospodarowania minimum 50% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej. Nakaz nie dotyczy terenu **UO**, dróg, ciągów pieszych, ciągów jezdnych i ciągów pieszo-jezdnych;
 - 2) zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.
5. W granicach przestrzeni publicznych, poza terenami dróg publicznych, dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 14.

1. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, obowiązują dla:
 - 1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;
 - 2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków i innych obiektów budowlanych.
2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i ścieżek pieszo-rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.
3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielania 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 najniższym położonym wejściem do budynku do najwyższej położonej kalenicy budynku, a dla budynków z dachem płaskim do górnej krawędzi elewacji budynku.
5. W granicach obszaru objętego planem, dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych określone zostały zasady lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej, ustala się następujące zasady ogólne:
 - 1) w przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku najdłuższej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;
 - 2) w przypadku, gdy w granicach danej działki przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna, uniemożliwiająca lokalizację budynku w obowiązującej linii

- zabudowy, to do czasu przebudowy tej linii elektroenergetycznej, obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną;
- 3) w przypadku, gdy w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu oznaczonego symbolem dopuszczone są różne sposoby lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych na działce, wszystkie nowe budynki gospodarcze i garażowe w granicach jednej działki należy lokalizować względem tej samej linii odniesienia (np. względem granicy działki albo linii zabudowy albo kalenicy budynku istniejącego na działce);
 - 4) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;
 - 5) w przypadku wydzielenia dodatkowych dojazdów do działek budowlanych lub siedliskowych, zabudowę należy lokalizować w minimalnej odległości 6 m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd.
6. W granicach każdej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN,U** oraz działki siedliskowej na terenach oznaczonych symbolami **RM** dopuszcza się dodatkowo, tj. ponad maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy ustalony w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, lokalizację wiat o łącznej powierzchni nieprzekraczającej:
- 1) 30 m² na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN,U**;
 - 2) 200 m² na terenach oznaczonych symbolem **RM**.
7. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.
 8. Za zgodną z planem uznaje się funkcję i formę zabudowy budynków istniejących.
 9. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, dopuszcza się przebudowę w granicach wyznaczonych przez obrys ich ścian zewnętrznych, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.
 10. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi zasadami lokalizacji budynków na działce, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej lokalizacji budynku na działce.
 11. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub kąt, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.
 12. Dla budynków istniejących, posiadających inną niż ustalona w planie wysokość lub liczbę kondygnacji, zezwala się na ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej wysokości lub liczby kondygnacji.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 15.

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie warunków scalania i podziału działek w granicach terenów ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:
 - a) w granicach terenów oznaczonych symbolami **1-MN, 2-MN, 20-MN, UO**: 1000 m²,
 - b) w granicach terenów oznaczonych symbolami **MN,U**: 1500 m²,
 - c) w granicach terenów oznaczonych symbolami od **3-MN** do **19-MN** oraz od **21-MN** do **23-MN**: 1200 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 20 m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

Rozdział 9

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

§ 16.

1. Obszar objęty planem znajduje się w strefie ograniczeń w zakresie robót budowlanych oraz w użytkowania nadajników elektromagnetycznych oraz urządzeń inicjowanych elektrycznie, w granicach której obowiązują przepisy odrębne z zakresu obronności państwa.
2. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.
3. Ustala się ochronę czynnego ujęcia wody oraz stosowanie nakazów, zakazów i ograniczeń obowiązujących w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody, oznaczonej na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych przebiegających w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu, a także z dróg publicznych przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewnia istniejąca w granicach planu: droga powiatowa nr 0545Z, drogi gminne nr: 170044Z i 170045Z.

3. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem.
4. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - b) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem **UO**: 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług lub 1 miejsce na każdą salę dydaktyczną;
 - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
 - 3) należy zapewnić 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania, wynikająca z pkt 1 będzie równa lub wyższa niż 4;
 - 4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w granicach działki budowlanej, objętej robotami budowlanymi;
 - 5) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolami **ZP**, **ZI**, oraz **R**;
 - 6) nie dopuszcza się bilansowania miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 1, w granicach terenów oznaczonych symbolem **KDW**;
 - 7) wymagany wskaźnik miejsc obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w granicach obszaru objętego planem, które ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:
 - 1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) zapewnienia wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:
 - 1) zasilania energetycznego terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;
 - 2) stosowania wyłącznie podziemnych sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych, z uwzględnieniem ustaleń planu.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się nakaz:
 - 1) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;

- 2) zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej. Nakaz ten nie dotyczy działek z istniejącymi, na dzień wejścia w życie planu, przydomowymi oczyszczalнями ścieków. Dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków 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;
 - 2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów p.poż.;
 - 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się nakaz uzbrojenia obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 19.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 18 ust. 2 pkt 2.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.
3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.
4. Lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wyłącznie w formie mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii. Dopuszczenie nie dotyczy elektrowni wiatrowych i biogazowni.

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe

§ 20.

Dla terenów **1-MN** (o powierzchni ok. 0,30ha), **2-MN** (o powierzchni ok. 1,85ha), **3-MN** (o powierzchni ok. 2,15ha), **4-MN** (o powierzchni ok. 0,71ha), **5-MN** (o powierzchni ok. 2,58ha), **6-MN** (o powierzchni ok. 0,28ha), **7-MN** (o powierzchni ok. 2,15ha), **8-MN** (o powierzchni ok. 1,75ha), **9-MN** (o powierzchni ok. 1,20ha), **10-MN** (o powierzchni ok.

0,53ha), **11-MN** (o powierzchni ok. 0,45ha), **12-MN** (o powierzchni ok. 2,24ha), **13-MN** (o powierzchni ok. 0,85ha), **14-MN** (o powierzchni ok. 1,41ha), **15-MN** (o powierzchni ok. 2,83ha), **16-MN** (o powierzchni ok. 1,45ha), **17-MN** (o powierzchni ok. 3,21ha), **18-MN** (o powierzchni ok. 1,39ha), **19-MN** (o powierzchni ok. 2,29ha), **20-MN** (o powierzchni ok. 0,33ha), **21-MN** (o powierzchni ok. 0,43ha), **22-MN** (o powierzchni ok. 0,89ha), **23-MN** (o powierzchni ok. 0,98ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami **1-MN**, **2-MN** i **20-MN**: 1000 m²,
 - b) dla pozostałych terenów: 1200 m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m;
 - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
 - 12) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych: dach stromy symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci:
 - dla terenów **13-MN**, **14-MN**, **15-MN**, **16-MN**: 35-45 stopni,
 - dla pozostałych terenów: 25-45 stopni,
 - b) dla wolnostojących budynków gospodarczo-garażowych dach stromy symetryczny o kącie nachylenia połaci 25-45 stopni,
 - c) dla wolnostojących budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m² dopuszcza się dachy płaskie,
 - d) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, blacha na rąbek; w odcieniach grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, szarości, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
 - 1) budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadłe do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę;
 - 2) budynki gospodarczo-garażowe i wiaty należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadłe do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę;
 - 3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 14 ust. 5.
4. W granicach terenu **2-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt o wysokich walorach zabytkowych, chroniony ustaleniami planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. W granicach terenów **2-MN, 3-MN, 5-MN, 14-MN, 15-MN, 16-MN, 17-MN, 20-MN i 23-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty o walorach zabytkowych, chronione ustaleniami planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
6. Na terenach **2-MN, 4-MN, 5-MN, 15-MN, 16-MN, 17-MN, 19-MN i 20-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
7. Przez tereny **5-MN, 7-MN, 12-MN, 13-MN, 14-MN, 15-MN, 16-MN i 17-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust. 2.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 21.

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

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 35%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,05, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,7;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 35%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 9 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6 m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m ponad poziomu terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 12) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
- a) dach stromy symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci 25-45 stopni,
 - b) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy strome o kącie nachylenia 25-45 stopni,
 - c) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m² dopuszcza się dachy płaskie,
 - d) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, szarości, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- 1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę;
 - 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 14 ust. 5.
4. Przez teren **2-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust. 2.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 22.

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

- 1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług oświaty. Dopuszcza się również inne usługi publiczne oraz lokalizację boiska wielofunkcyjnego.
- 2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,5;

- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
 - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
 - 10) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach stromy symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci 25-45 stopni,
 - b) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, szarości, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- 1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do budynków zlokalizowanych na działce;
 - 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 14 ust. 5.
4. Na terenie, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest strefa WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 23.

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

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnicze.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Na terenie **4-R**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest strefa WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
4. Przez tereny **2-R** i **4-R**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust. 2.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 24.

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

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie nieprzekraczającej 10DJP.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki siedliskowej): 20%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki siedliskowej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki siedliskowej): 0;
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki siedliskowej): 60%;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki siedliskowej: 3000 m²;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 1;
 - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
 - 10) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach stromy symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci:
 - 35-45 stopni dla terenów **6-RM** i **7-RM**,
 - 25-45 stopni dla pozostałych terenów,
 - b) w wolnostojących budynkach gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się dachy strome symetryczne o kącie nachylenia połaci 20-45 stopni lub dachy płaskie,
 - c) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, szarości, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
 - 1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej na terenie;
 - 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 14 ust. 5.

4. W granicach terenów **2-RM, 4-RM, 5-RM, 7-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty o walorach zabytkowych, chronione ustaleniami planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. Przez tereny **2-RM, 6-RM, 8-RM, 9-RM** zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust. 2.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 25.

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

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 26.

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

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni izolacyjnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 27.

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

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej - wodociągi.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej, o wysokości nie większej niż 5 m.
3. Na terenie, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w strefa WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

4. Na terenie, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust. 3.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 28.

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

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy głównej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest drzewo do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 5.
5. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust. 2.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 29.

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

1. Przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. W granicach terenów **01-KDL** i **02-KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są aleje drzew do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 1.
5. Na terenie **01-KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest strefa VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
6. Przez tereny **01-KDL** i **02-KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust. 2.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 30.

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

1. Przeznaczenie terenów: tereny dróg wewnętrznych.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. W granicach terenów **01-KDW** i **03-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są drzewa do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 5.

4. Przez tereny **05-KDW** i **07-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust. 2.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

Rozdział 14

Ustalenia końcowe

§ 31.

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sławno.
2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 45 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Gminy Sławno, z dnia...../...../..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębów ewidencyjnych Gwiazdowo i Janiewice

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*”.

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

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno przedmiotowy obszar zlokalizowany jest na terenach o funkcji: zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (B.5.2.MR,MN, B.2.2 MR,MN), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, usług i rzemiosła (B.6.1.MR,MN,U), usług oświaty (B.6.3.UO) oraz terenach rolniczych (R). Zgodnie z ustaleniami rozdziału 5.3.1. ww. Studium „*wytyczne mają charakter bardzo zgeneralizowany i dlatego dopuszcza się uszczegółowienie przeznaczenia terenów (funkcji) na etapie opracowania planu miejscowego (...)*” oraz „*Dopuszcza się realizację zabudowy rozproszonej w postaci zabudowy zagrodowej na obszarach oznaczonych w studium jako rolne*”. Przewidywane w planie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sławno uchwalonego w dniu 29 czerwca 1995 r. (Uchwała Rady Gminy Sławno Nr VII/58/1995) i zmienionego Uchwałą Nr XVI/76/2008 Rady Gminy Sławno z dnia 26 września 2008 r., Uchwałą Nr XI/75/2011 Rady Gminy Sławno z dnia 7 września 2011 r. oraz Uchwałą Nr XLIX/436/2014 Rady Gminy Sławno, z dnia 29 września 2014 r. oraz Zarządzeniem Zastępczym nr 5/2022 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 14 lutego 2022 r. w sprawie wprowadzenia udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego GWIAZDOWO, KWASOWO, SŁAWSKO, SŁAWSKO II oraz WARSZKOWO do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębów ewidencyjnych Gwiazdowo i Janiewice* prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 *upizp* oraz w związku z Uchwałą Nr XXXVII/257/2021 Rady Gminy Sławno, z dnia 9 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębów ewidencyjnych Gwiazdowo i Janiewice.

Projekt planu uzyskał wszystkie opinie i uzgodnienia wymagane, zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*. Projekt planu jest obecnie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 maja 2023 r. do 30 maja 2023 r. W trakcie wyłożenia planu do publicznego wglądu zostanie

przeprowadzona dyskusja publiczna, w dniu 24 maja 2023 r. Uwagi do projektu planu można składać do dnia 14 czerwca 2023 r.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 upizp. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 pkt 1-5 upizp poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§§ 8 i 9 projektu planu). Wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy projektu planu zostały tam poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały zaopiniowane przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Sławnie.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 upizp projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości. Dla terenów stanowiących własność publiczną (Gmina Sławno, Skarb Państwa) lub przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego i drogi ustalono stawkę procentową opłaty planistycznej na poziomie 0%. Są to tereny oznaczone symbolami: UO, W, KDG, KDL, KDW. Dla terenów zieleni, które nie stanowią działek inwestycyjnych także ustalono stawkę procentową opłaty planistycznej na poziomie 0%. Są to tereny oznaczone symbolami: ZP, ZI. Dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolami R i RM, stawkę procentową opłaty planistycznej ustalono na poziomie 15%. Dla pozostałych terenów stawka procentowa wynosi 30%.

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

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8 upizp), plan został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b.

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

W § 18 i § 19 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy projektu planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 18 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 upizp procedura sporządzenia projektu planu jest przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

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

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Sławno”, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*. Analiza ta została przyjęta Uchwałą Nr XXX/233/2016 Rady Gminy Sławno z dnia 18 listopada 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W analizie wskazano konieczność zmiany ustaleń planu miejscowego z 1996 roku, który jest nieaktualny, ale obowiązujący. Należy sporządzać plany dla poszczególnych obrębów geodezyjnych i wsi. Jako szczególnie ważne wskazano objęcie nowym planem między innymi obszaru miejscowości Gwiazdowo i Janiewice.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu Gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.