

**Uchwała Nr .....**

**Rady Gminy Sławno**

**z dnia ..... roku**

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

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 z późn. zm.) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), Rada Gminy Sławno uchwała, 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., uchwała 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.

Ilekróć 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 powierzchni 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) **przedpołu 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 mechanicznej, 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 zielenią 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 **115** 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<sup>2</sup> 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 **65** oraz symbolem literowym **RM**;
- 8) teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **66** oraz symbolem literowym **R**;
- 9) lasy oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **67** do **70** oraz symbolem literowym **ZL**;
- 10) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **71** oraz symbolem literowym **ZP**;
- 11) teren zieleni urządzonej, sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **72** oraz symbolem literowym **ZP/US**;
- 12) teren zieleni urządzonej i historycznego cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **73** oraz symbolem literowym **ZP/ZC**;
- 13) tereny zieleni krajobrazowej oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **74** i **75** oraz symbolem literowym **ZK**;
- 14) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **76** do **79** 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<sup>2</sup>. 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 przedpołu 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) teren oznaczony 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, 20-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 stodołno-inwentarski oraz dwa budynki gospodarcze – Warszkowo 48; budynek mieszkalny oraz stodołno-inwentarski – Warszkowo 81; budynek mieszkalny i stodołno-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 stodołno-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 nieekspozowanej 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, 65-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 nieekspozowanej z dróg publicznych;
- 6) dopuszczenie rozbiórki budynku o wysokich walorach historyczno-kulturowych, wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego ekspertyzą techniczną.

## **§ 13.**

Teren **73-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 cmentarza 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 „VIII” 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 **73-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, dojazdów 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 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) 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 wydzielania 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, 49-MN,U, 50-MN,U, 51-MN,U**: 800 m<sup>2</sup>,
    - 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<sup>2</sup>,
    - c) w granicach terenów oznaczonych symbolami **1-MN, 2-MN, 3-MN, 4-MN, 5-MN, 16-MN, 17-MN, 18-MN**: 1200 m<sup>2</sup>,
    - d) w granicach terenu oznaczonego symbolem **54-U/UC**: 2000 m<sup>2</sup>,
    - 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 dojazdów 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 Rzeczypospolitej 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 pieszorowerowych 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<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
    - d) dla obiektów handlowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 35m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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 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 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<sup>2</sup>;
  - 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>;

- 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>;
  - 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<sup>2</sup> 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. 2,42ha), **15-MN** (o powierzchni ok. 0,89ha), 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<sup>2</sup>;
  - 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>;
  - 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<sup>2</sup> 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. 3,56ha), **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<sup>2</sup>;
  - 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<sup>2</sup> 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 terenów **20-MN**, **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 tereny **21-MN**, **25-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie 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<sup>2</sup>;
  - 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<sup>2</sup> 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 równoległe 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. 4,31ha), **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. 0,55ha), **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<sup>2</sup>;
  - 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<sup>2</sup> 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 „VIII” 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>;

- 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<sup>2</sup>;
  - 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 równoległe 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, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia 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<sup>2</sup>.
  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<sup>2</sup>;
    - 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 równoległe 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<sup>2</sup> 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), **65-RM** (o powierzchni ok. 0,75ha), 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 pozostałych terenach: 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 połąci poniżej minimalnej wartości wymienionej w lit. a i b,
  - d) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m<sup>2</sup> 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 terenów **61-RM**, **65-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. 0,10ha), 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<sup>2</sup> 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 **66-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 **67-ZL** (o powierzchni ok. 0,06ha), **68-ZL** (o powierzchni ok. 0,18ha), **69-ZL** (o powierzchni ok. 0,46ha), **70-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 **71-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 **72-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 **73-ZP/ZC** (o powierzchni ok. 1,24ha), 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 § 14.
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 **74-ZK** (o pow. ok. 0,49ha), **75-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 **76-WS** (o powierzchni ok. 0,15ha), **77-WS** (o powierzchni ok. 0,05ha), **78-WS** (o powierzchni ok. 0,09ha), **79-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 **76-WS**, **77-WS**, **78-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, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia 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, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia 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 **021-KDW, 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, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia 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.

## UZASADNIENIE

### do Uchwały Nr ..... Rady Gminy Sławno, z dnia...../...../..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Warszkowo

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), 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, Pomółowo, Bobrowiczki, Łętowo, Sławsko, Wrześnica.*

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno przedmiotowy obszar zlokalizowany jest w granicach terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, tereny zabudowy zagrodowej (siedlisk rolnych), tereny zabudowy usług wielofunkcyjnych w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, 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:

- ustalić zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zapewniających poprawę standardów i warunków życia w zabudowie istniejącej,
- zapewnić kontrolowany rozwój nowego budownictwa mieszkaniowego oraz usługowego,
- odpowiednio kształtować przestrzeń publiczną miejscowości,
- wskazać zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej obszaru,
- wskazać ew. lokalizacje inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- skutecznie 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 jednorodziną oraz usługową z dopuszczeniem 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. Projekt planu został uzgodniony i pozytywnie zaopiniowany.

Aktualnie projekt planu jest wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 31 maja 2023r. do 28 czerwca 2023r., w trakcie którego zostanie przeprowadzona dyskusja publiczna, w dniu 20 czerwca 2023r. Uwagi do projektu planu można składać do dnia 12 lipca 2023r.

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 projektu 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 projektu 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 projektu planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały przekazane do zaopiniowania przez Regionalną Dyрекcję 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.

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), projekt planu został przesłany do uzgodnienia z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b. W ustaleniach projektu planu zostały uwzględnione ograniczenia wynikające z położenia nieruchomości objętych planem w strefie ograniczonego użytkowania wynikającej z zapisów "Porozumienia wykonawczego między Rządem Rzeczypospolitej 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 projektu planu zostały wyznaczone przestrzenie publiczne. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W § 23 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 § 23 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.