



**UrbanConsulting Filip Sokołowski**  
ul. Strzelców 46/35, 81-586 Gdynia  
NIP: 575-176-28-94  
e-mail: [filip@urbanconsulting.pl](mailto:filip@urbanconsulting.pl)  
tel. (+48)608-292-492  
kontakt w sprawie projektu planu:  
tel.(+48) 606 771 262

## PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

gminy Sławno dla działek nr 151/4, 151/9, 151/11  
w obrębie ewidencyjnym Warszkowo

ETAP: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

### Opracowanie:

**mgr Filip Sokołowski** – Główny projektant

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym*

*/Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. art. 5 pkt 3/*

**mgr Anna Łączkowska-Sokołowska** – planowanie przestrzenne,

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym*

*/Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. art. 5 pkt 3/*

**mgr inż. arch. Maja Geryszewska** – planowanie przestrzenne,

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym*

*/Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. art. 5 pkt 3/*

**inż. arch. Aleksandra Brudło** – planowanie przestrzenne

**mgr Patrycja Budnik-Łysiak** – prognoza oddziaływania na środowisko

**mgr Marek Żuchowski** – prognoza skutków finansowych

marzec 2024 r.

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy  
Sławno dla działek nr 151/4, 151/9, 151/11 w obrębie ewidencyjnym 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; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 572 , poz. 1463, poz. 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm.: Dz. U. z 2023 r. poz.1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz 2739) w związku z art. 67 ust 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Sławno uchwała, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Zgodnie z *Uchwałą Nr LXV/463/2023 Rady Gminy Sławno z dnia 22 września 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno dla działek nr 151/4, 151/9, 151/11 w obrębie ewidencyjnym Warszkowo*, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno*”, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Sławno nr VII/58/1995 z dnia 29 czerwca 1995 r., zmienione uchwałami Rady Gminy Sławno: nr XVI/76/2008 z dnia 26 września 2008 r., nr XI/75/2011 z dnia 7 września 2011 r., Nr XLIX/436/2014 z dnia 29 września 2014 r., nr LXVIII/500/2023 z dnia 15 grudnia 2023 r. oraz Zarządzeniami Zastępczymi Wojewody Zachodniopomorskiego: Nr 5/2022 z dnia 14 lutego 2022 r., nr 6/2023 z dnia 13 grudnia 2023 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno dla działek nr 151/4, 151/9, 151/11 w obrębie ewidencyjnym Warszkowo.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno dla działek nr 151/4, 151/9, 151/11 w obrębie ewidencyjnym Warszkowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,45 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 wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

### § 3.

W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

### § 4.

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **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;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
- 3) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 4) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
  - a) balkony, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie, mury oporowe – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
  - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 6) **przedpołu budynku** - należy przez to rozumieć frontową część działki budowlanej, znajdującą się pomiędzy istniejącą linią zabudowy, wyznaczoną przez elewację frontową budynku mieszkalnego albo usługowego, a granicą działki, przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 7) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;
- 8) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;

- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechaniki pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;
- 10) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi realizowane lub zlecane przez podmioty publiczne w celu zaspokojenia potrzeb społeczeństwa;
- 11) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 10m, 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;
- 12) **zieleni wysokiej** - należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2 m.

## § 5.

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 literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) pasy zieleni izolacyjnej;
- 6) granica strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

## Rozdział 2 Ustalenia planu

### § 6.

Obszar planu obejmuje łącznie **6** terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczone następującymi symbolami literowymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony symbolem literowym **MNW**;
- 2) teren usług oznaczony symbolem literowym **U**;
- 3) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem literowym **KDZ**;
- 4) teren komunikacji wewnętrznej oznaczony symbolem literowym **KR**;
- 5) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem literowym **ZN**;
- 6) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem literowym **ZP**.

### § 7.

W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) W granicach obszaru objętego planem ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasy w środowisku:
  - a) teren oznaczony symbolem literowym **MNW** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) teren oznaczony symbolem literowym **U** zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
- 2) w granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
  - a) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) lokalizacji zieleni wysokiej w ramach zagospodarowania parkingów naziemnych o liczbie miejsc do parkowania większej niż 10, w proporcji co najmniej 1 drzewo na 10 miejsc do parkowania,
  - c) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
- 3) w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
  - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego,
  - b) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
    - może stanowić źródło przekraczające normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
    - wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
    - 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. Nie dotyczy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.

## § 8.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę zlokalizowanego częściowo w granicach planu stanowiska archeologicznego zewidencjonowane jako Warszkowo, stan 7, AZP 11-26/2, objętego strefą „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.
- 2) w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
  - a) nakaz współdziałania w zakresie działań inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,

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

## § 9.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na terenach **U** i **KR**;
- 2) dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz:
  - a) zagospodarowania minimum 0,3 powierzchni przestrzeni publicznej jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej, przy czym nakaz nie dotyczy dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i pieszo-rowerowych,
  - b) zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 3) w granicach przestrzeni publicznych, poza terenami dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i pieszo-rowerowych, dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

## § 10.

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem **MNW** (o powierzchni ok. 0,27 ha), oznaczonego na rysunku planu, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,75
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,
  - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
  - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
  - i) dopuszcza się kondygnację podziemną,
  - j) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m,
  - k) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni, kryty dachówką ceramiczną cementową, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, naturalnego spieku dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną. Dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dach płaski o pokryciu dowolnym,
  - l) materiał i kolorystyka elewacji:
    - ustala się tynk biały lub w odcieniach koloru beżowego, écru, szarego,

- dopuszcza się cegłę, drewno, kamień w partii cokołowej, szkło, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów;
  - 3) zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku mieszkalnego bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej;
  - 4) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §8;
  - 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem **U** (o powierzchni ok. 0,84 ha), oznaczonego na rysunku planu, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: teren usług. Ustala się lokalizację usług publicznych. Dopuszcza się usługi zdrowia i pomocy społecznej, edukacji (w tym przedszkole), sportu i rekreacji, kultury i rozrywki (w tym świetlicy wiejskiej), bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowych i administracji;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
    - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,
    - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
    - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
    - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>,
    - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
    - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
    - i) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
    - j) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m,
    - k) geometria głównych połączeń dachu:
      - dla budynków usługowych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połączeń od 30 do 45 stopni, kryty dachówką ceramiczną cementową, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną. Dopuszcza się dach płaski o pokryciu dowolnym,
      - dla obiektów sportowych dachy dowolne,
  - l) materiał i kolorystyka elewacji:
    - ustala się tynk biały lub w odcieniach beżowego, écru, szarego,
    - dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień wyłącznie w podmurówce budynku; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów;
  - 3) zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku usługowego bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej;
  - 4) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §8;

- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu **KDZ**, oznaczonego na rysunku planu, ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §8;
  - 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu **KR**, oznaczonego na rysunku planu, ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §8;
  - 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.
5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu **ZN**, oznaczonego na rysunku planu, ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
  - 2) zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej oraz zakaz nasadzeń drzew i krzewów;
  - 3) przez teren przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia wraz ze strefami kontrolowanymi, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
  - 4) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.
6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu **ZP** (o powierzchni ok. 0,11 ha), oznaczonego na rysunku planu, ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej. Ustala się lokalizację pasów zieleni izolacyjnej. Dopuszcza się lokalizację ekranów ochrony akustycznej;
  - 2) zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej;
  - 3) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §8;
  - 4) teren znajduje się częściowo w zasięgu strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
  - 5) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

## § 11.

1. Zasady oraz wskaźniki określone w § 10 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 technicznej, dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i udziału powierzchni biologicznie czynnej, określone w § 10.
3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w § 10 obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.
4. W przypadku wydzielenia dodatkowych dojazdów do działek budowlanych zabudowę należy lokalizować w minimalnej odległości 6 m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd.
7. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.
8. Za zgodną z planem uznaje się funkcję i formę zabudowy budynków istniejących.
9. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub kąt, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.

## § 12.

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) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) dla terenu usług: 1500 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 20 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów.

## § 13.

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają:
  - 1) gazociąg wysokiego ciśnienia DN200 relacji Sławno – Słupsk (ciśnienie robocze 6,3 MPa, rok budowy 1982) wraz ze strefą kontrolowaną szerokości 40 m, po 20 m na stronę;
  - 2) gazociąg wysokiego ciśnienia DN700 relacji Szczecin-Gdańsk (maksymalne ciśnienie robocze powyżej 1,6 MPa, rok budowy: 2015) wraz ze strefą kontrolowaną szerokości 12 m, po 6 m na stronę.
2. W granicach stref kontrolowanych gazociągów wymienionych w ust. 1 obowiązują

przepisy odrębne z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

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

#### § 14.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległej drogi publicznej nr 170025Z (ul. Kolonia) poprzez teren oznaczony symbolem **KR**, przebiegający w granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia droga publiczna nr 170025Z (ul. Kolonia) zlokalizowana częściowo w granicach planu.
3. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 6 m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m.
4. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem.
5. 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 lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
  - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
  - 3) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;
  - 4) 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, jeżeli ich liczba wynikająca z pkt 1 jest większa niż 100;
  - 5) nie dopuszcza się bilansowania miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 1, w granicach terenów oznaczonych symbolami **KR** i **KDZ**;
  - 6) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

#### § 15.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
  - 2) zapewnienia wody do 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:

- 1) zasilanie energetyczne terenu objętego planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;
- 2) stosowanie wyłącznie sieci kablowych podziemnych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się zasilanie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
  - 2) zachowanie normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów p.poż.;
  - 3) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
  - 4) zabezpieczenie odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

## **§ 16.**

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 15 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 drogi, dopuszcza się realizację tych sieci w granicach obszaru objętego planem z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenu.
4. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w przepisach odrębnych. Dopuszczenie nie dotyczy elektrowni wiatrowych i biogazowni.
5. Dopuszcza się lokalizację budowli infrastruktury technicznej w minimalnej odległości od krawędzi jezdni dróg publicznych i wewnętrznych nie mniejszej niż ich całkowita wysokość, z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych.

## **Rozdział 3**

## **Ustalenia końcowe**

### **§ 17.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sławno.

### **§ 18.**

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

Przewodniczący Rady Gminy Sławno

.....

## UZASADNIENIE

### **do Uchwały Nr .../.../... Rady Gminy Sławno, z dnia ..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno dla działek nr 151/4, 151/9, 151/11 w obrębie ewidencyjnym 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 z późn. zmianami), zwanej dalej „upizp”.

Zgodnie z obowiązującym „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno*”, uchwalonym uchwałą Rady Gminy Sławno nr VII/58/1995 z dnia 29 czerwca 1995 r., zmienionym uchwałami Rady Gminy Sławno: nr XVI/76/2008 z dnia 26 września 2008 r., nr XI/75/2011 z dnia 7 września 2011 r., Nr XLIX/436/2014 z dnia 29 września 2014 r., nr LXVIII/500/2023 z dnia 15 grudnia 2023 r. oraz Zarządzeniami Zastępczymi Wojewody Zachodniopomorskiego: Nr 5/2022 z dnia 14 lutego 2022 r., nr 6/2023 z dnia 13 grudnia 2023 r., przedmiotowy obszar położony jest w jednostce strukturalnej „A.1. Warszkowo” o numerze jednostki A.1.2. Dla przedmiotowego obszaru przewiduje się realizację funkcji terenów zabudowy zagrodowej (siedlisk rolnych) lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W studium określono funkcję dominującą dopuszczając jej uzupełnienie o mieszkalnictwo, usługi i działalność gospodarczą. Na części obszaru znajduje się strefa „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Z wschodniej strony przebiega korytarz techniczny dla istniejącego i planowanego gazociągu. Po północnej i południowej stronie obszaru wyznaczone zostały warianty przebiegu drogi krajowej klasy ekspresowej S6 na trasie Słupsk-Koszalin. Wariant przebiegający na południe od terenu objętego planem został wybrany i aktualnie jest realizowany.

Na obszarze objętym planem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Warszkowo, gmina Sławno, dla lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700, uchwalony Uchwałą nr XII/85/2011 RADY GMINY SŁAWNO z dnia 29 września 2011 r. Obowiązujący akt prawa miejscowego przeznacza obszar objęty planem pod: tereny zabudowy zagrodowej, tereny rolnicze oraz tereny techniczne.

Procedura sporządzania *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno dla działek nr 151/4, 151/9, 151/11 w obrębie ewidencyjnym 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.) i art. 17 *upizp* oraz w związku z Uchwałą Nr LXV/463/2023 Rady Gminy Sławno z dnia 22 września 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno dla działek nr 151/4, 151/9, 151/11 w obrębie ewidencyjnym Warszkowo. W związku z wejściem w życie 24 września 2023 r. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, procedura opracowania niniejszego planu jak i jego forma została częściowo opracowana zgodnie z zapisami ww. ustawy, w zakresie wskazanym w przepisach przejściowych.

Obszar objęty planem położony jest w sąsiedztwie drogi ekspresowej S6 będącej obecnie w budowie. Przez teren przebiegają dwa podziemne gazociągi wysokiego ciśnienia:

- DN 700 relacji Szczecin - Gdańsk o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6 Mpa, rok budowy 2015,

- DN 200 relacji Bobrowice- Sławno-Słupsk PN o ciśnieniu 6,3MPa, rok budowy 1982.

W granicach planu występuje strefa „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

Projekt planu został przekazany do opiniowania i uzgadniania, zgodnie z *art. 17 pkt 6 upizp* i uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia.

Projekt planu jest wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 marca 2024 r. do 18 kwietnia 2024 r. W trakcie wyłożenia planu do publicznego wglądu zostanie przeprowadzona dyskusja publiczna, w dniu 15 kwietnia 2024 r. Uwagi do projektu planu można składać do dnia 2 maja 2024 r.

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

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z *art. 1 ust. 2 pkt 1-5 upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, zasad kształtowania przestrzeni publicznych (§ 7, 9 i 10 planu). Obszar objęty planem położony jest poza granicami form ochrony przyrody. Wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska zostanie poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy planu zostaną także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostaną przekazane do zaopiniowania przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny.

Zgodnie z *art. 1 ust. 2 pkt 6 upizp* plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.

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

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (*art. 1 ust. 2 pkt. 8 upizp*), projekt planu uzyskał uzgodnienie z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z *art. 17 pkt 6 lit. B upizp*.

Zgodnie z *art. 1 ust. 2 pkt 9 upizp* w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny. Plan ustala na terenie U lokalizację usług publicznych, które będą obsługiwać mieszkańców pobliskich wsi.

W § 15 i 16 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia obszaru w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 15 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków bytowych 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 przedmiotowego planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Sławno”, o której mowa w art. 32 ust. 1 upizp. Analiza ta została przyjęta Uchwałą Nr XXX/233/2016 Rady Gminy Sławno z dnia 18 listopada 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W treści analizy wskazano konieczność systematycznego corocznego sporządzania planów miejscowych dla poszczególnych obrębów miejscowości tak, aby pokryć teren Gminy po kilku - kilkunastu latach nowymi planami w miejsce planu z 1996 r. Szczególnie ważne jest sporządzenie planów dla następujących miejscowości i obszarów: wsi położonych w obrębie projektowanych węzłów drogi Nr 6 – Wrześnica, Warszkowo, Bobrowice.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Zabezpieczone zostaną grunty pod lokalizację usług publicznych, a uchwalenie planu umożliwi ich przejęcie przez gminę. 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.