



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

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Wrześnica

ETAP: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Opracowanie:

mgr Filip Sokołowski – Główny projektant

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne,

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

mgr inż. arch. Maja Geryszewska – planowanie przestrzenne,

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

inż. arch. Aleksandra Brudło – planowanie przestrzenne

mgr Patrycja Budnik-Łysiak – prognoza oddziaływania na środowisko

mgr Artur Zmudczyński – prognoza skutków finansowych

listopad 2025 r.

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

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

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940 oraz Dz. U. z 2025 r. poz. 527 i poz. 680) 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; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz Dz. U. z 2025 r. poz. 527), Rada Gminy Sławno uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą nr LXV/464/2023 Rady Gminy Sławno z dnia 22 września 2023r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Wrześnica, 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. i zmienione uchwałą Rady Gminy Sławno Nr XVI/76/2008 z dnia 26 września 2008 r., uchwałą Rady Gminy Sławno Nr XI/75/2011 z dnia 7 września 2011 r., uchwałą Rady Gminy Sławno Nr XLIX/436/2014 z dnia 29 września 2014 r., Zarządzeniem Zastępczym Nr 5/2022 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 14 lutego 2022 r. oraz Uchwałą nr LXVIII/500/2023 Rady Gminy Sławno z dnia 15 grudnia 2023 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Wrześnica.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Wrześnica, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 53,7 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, obejmująca część północną obszaru planu, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) część graficzna planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, obejmująca część środkową obszaru planu, stanowiący załącznik nr 2;

- 3) część graficzna planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, obejmująca część południową obszaru planu, stanowiący załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 4;
- 5) 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 5;
- 6) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 6.

§ 3.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) 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;
- 3) obszarów, na których znajdują się udokumentowane złoża kopalin;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach 3-11;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na części graficznej, zawarte w rozdziale 12.

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

§ 5.

Ileokroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
- 2) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcję mieszkalną o rodzaju zgodnym z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz funkcję usługową w dowolnych proporcjach;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
- 4) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;

- 5) **głównych połaciach dachu**- należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat, budowli rolniczych oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz warstw termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, z zachowaniem skrajni drogi publicznej, 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;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 60% długości ściany frontowej budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych lub usługowych, o ile z ustaleń dotyczących ochrony konserwatorskiej nie wynika inaczej. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. 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.Dopuszcza się odsunięcie od obowiązującej linii zabudowy o nie więcej niż 0,2 m z uwagi na wymagania konstrukcyjne budynku;
- 8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska jak dla terenów mieszkaniowych na granicy z zabudową mieszkaniową. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 9) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi realizowane lub zlecane przez podmioty publiczne w celu zaspokojenia potrzeb społeczeństwa;
- 10) **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;
- 11) **zieleni średniej** - należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2 m;
- 12) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2 m.

§ 6.

Następujące oznaczenia graficzne na części graficznej 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 załącznika;

- 4) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 5) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 6) obowiązujące linie zabudowy;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 8) drzewo przeznaczone do zachowania;
- 9) strefa biologicznie czynna;
- 10) zabytki ujęte w ewidencji zabytków;
- 11) obiekty o wysokich walorach zabytkowych;
- 12) granica strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 13) strefa ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego.

Rozdział 2

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

§ 7.

Obszar objęty planem obejmuje łącznie **94** terenów wyznaczonych na części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem cyfrowym od **2.1** oraz symbolem literowym **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.5** oraz symbolem literowym **MN-U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.16**, od **2.1** do **2.12** i od **3.1** do **3.3** oraz symbolem literowym **MNW**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.5** i od **2.1** do **2.3** oraz symbolem literowym **MNW-U**;
- 5) tereny usług oznaczone symbolami cyfrowymi **1.1** i **2.1** oraz symbolem literowym **U**;
- 6) tereny drogi zbiorczej oznaczone symbolami cyfrowymi **1.1** i **2.1** oraz symbolem literowym **KDZ**;
- 7) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami cyfrowymi **1.1** do **1.13**, od **2.1** do **2.12** i od **3.1** do **3.3** oraz symbolem literowym **KR**;
- 8) teren rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **RN**;
- 9) tereny łąk i pastwisk oznaczone symbolami cyfrowymi **1.1** i **2.1** oraz symbolem literowym **RNL**;
- 10) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami cyfrowymi **1.1** do **1.3** i od **2.1** do **2.3** oraz symbolem literowym **RZM**;
- 11) tereny lasu oznaczone symbolami cyfrowymi **1.1**, **1.2**, **2.1** i **2.2** oraz symbolem literowym **L**;
- 12) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.4** oraz symbolem literowym **ZN**.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8.

1. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN-U**, **MNW** oraz **MNW-U**, ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 12. Nakaz nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m². 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. W granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN-U**, **MNW** oraz **MNW-U** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego, a w granicach jednej działki siedliskowej na terenie oznaczonym symbolem **RZM** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż dwóch budynków mieszkalnych, w tym jednego budynku agroturystycznego, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Na działkach zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami **MN**, **MN-U**, **MNW** oraz **MNW-U**, zabudowanych w dniu wejścia w życie planu budynkiem mieszkalnym albo mieszkalno-usługowym dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego, zgodnie z ustaleniami planu.
4. Na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN-U**, **MNW** oraz **MNW-U**, obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego albo usługowego bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9.

1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
 - 1) tereny oznaczone symbolem **MN** oraz **MNW** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) tereny oznaczone symbolem **MN-U** oraz **MNW-U** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 3) tereny oznaczone symbolem **RZM** zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
 - 1) 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;

- 2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy oraz odcinkowej kanalizacji rowów melioracyjnych w miejscach kolizji z planowanym zagospodarowaniem;
 - 3) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
 - 4) zachowania i ochrony drzew przeznaczonych do zachowania, oznaczonych na części graficznej planu. W uzasadnionych przypadkach wynikających:
 - a) ze złego stanu zdrowotnego drzewa, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia,
 - b) z zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - c) z braku możliwości zachowania drzewa przy przebudowie, odbudowie, rozbudowie czy remoncie drogi,dopuszcza się wycinkę drzew przeznaczonych do zachowania, jednak braki te należy uzupełnić nasadzeniami gatunków rodzimych, z dopuszczeniem zmiany pierwotnej lokalizacji.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
 - 2) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
 - a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
 - b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
 - c) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.
4. W granicach stref biologicznie czynnych, oznaczonych na części graficznej 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 zieleni, w tym zielenią średnią i wysoką;
 - 4) zakaz zabudowy budynkami.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10.

W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są zabytki ujęte w ewidencji zabytków, znajdujące się na terenach: **1.2MNW-U** (budynek mieszkalny – Wrześnica 73), **2.2MN-U** (chałupa – Wrześnica 107), **2.4MN-U** (chałupa, budynek inwentarski oraz budynek gospodarczy

– Wrześnica 23), **2.1MNW-U** (budynek kolejowy (mieszkalny) – Wrześnica 102) oraz **2.2MNW-U** (budynek stodołno-inwentarsko-bramny – Wrześnica 60-61), oznaczone na części graficznej planu, dla których ustala się:

1) nakaz:

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

2) dopuszczenie:

- a) adaptacji poddaszy na cele użytkowe oraz adaptację budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- b) lokalizacji okien połaciowych o powierzchni nie większej niż 30 % powierzchni połaci, na której są zlokalizowane,
- c) lokalizacji paneli fotowoltaicznych na połaciach dachu nieekspozowanych z dróg publicznych, o powierzchni nie większej niż 50% powierzchni połaci, na której są zlokalizowane,
- d) lokalizacji lukarn w osi symetrii okien niższych kondygnacji,
- e) rozbiórki zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, chronionych ustaleniami planu, wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego ekspertyzą techniczną. Przed uzyskaniem zgody na rozbiórkę, właściciel zobowiązany jest wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną budynku przeznaczonego do rozbiórki i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków,
- f) przebudowy i rozbudowy budynków, w celu dostosowania do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, wyłącznie od strony nieekspozowanej z dróg publicznych, z zachowaniem spójności wysokości, formy dachu, dyspozycji elewacji, materiałów elewacyjnych w całym budynku;

3) zakaz:

- a) ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami deskowanymi, kamiennymi, szachulcowymi, z cegły, elewacjami posiadającymi wystrój sztukatorski, boniowanie, gzymsy, opaski, napisy i inne formy detalu architektonicznego,
 - b) nadbudowy i rozbudowy budynków,
 - c) montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych i ekspozowanych z dróg publicznych,
 - d) prowadzenia instalacji technicznych po elewacji budynku;
- 4) stosowanie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 11.

W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są obiekty o wysokich walorach zabytkowych, znajdujące się na terenie 2.1MN (dom, budynek stodołno -bramny i budynek gospodarczy – Wrześnica 129), 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, 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) dopuszczenie:
 - a) adaptacji poddaszy na cele użytkowe oraz budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - b) lokalizacji okien połaciowych, paneli fotowoltaicznych na dachach budynków, wyłącznie na połaciach nieekspozowanych z dróg publicznych,
 - c) przebudowy i rozbudowy budynków, w celu dostosowania do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, wyłącznie od strony nieekspozowanej z dróg publicznych, z zachowaniem spójności wysokości, formy dachu, dyspozycji elewacji, materiałów elewacyjnych w całym budynku,
 - d) rozbiórki budynku, chronionego ustaleniami planu, wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego ekspertyzą techniczną. Przed uzyskaniem zgody na rozbiórkę, właściciel zobowiązany jest wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną budynku przeznaczonego do rozbiórki i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków;
- 3) zakaz:
 - a) ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami deskowanymi, szachulcowymi, z cegły i z elementami sztukateryjnymi,
 - b) lokalizacji balkonów na elewacjach ekspozowanych z dróg publicznych,
 - c) lokalizacji lukarn na połaciach dachu ekspozowanych z dróg publicznych,
 - d) montowania urządzeń technicznych na elewacjach ekspozowanych z dróg publicznych,
 - e) prowadzenia instalacji technicznych po elewacji budynku,
 - f) nadbudowy budynków.

§ 12.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 10-26/14 m. 8, objęte strefą „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której ustala się:

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

§ 13.

Część obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, w granicach której ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji dominant;
- 2) parametry, forma i kolorystyka zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 12;
- 3) maksymalną szerokość elewacji:
 - a) budynku mieszkalnego: 20 m,
 - b) budynku gospodarczego, usługowego: 35 m;
- 4) ochronę historycznych zadrzewień z dopuszczeniem uzupełnienia zieleni przydrożnej nasadzeniami o gatunku i skali dostosowanej do lokalnych uwarunkowań historycznych;
- 5) stosowanie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14.

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

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 15.

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 do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.
3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki

budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

4. 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) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;
 - 3) dla bliźniaczej formy zabudowy dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki.
5. Przy wydzieleniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.
6. Za zgodną z planem uznaje się funkcję i formę zabudowy budynków istniejących.
7. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną na części graficznej planu linią zabudowy, dopuszcza się przebudowę w granicach wyznaczonych przez obrys ich ścian zewnętrznych, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.
8. 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.
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.
10. Dla budynków istniejących, posiadających inną niż ustalona w planie wysokość lub liczbę kondygnacji, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej wysokości lub liczby kondygnacji.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 16.

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 terenu oznaczonego symbolem **MN**: 850 m²,
 - b) w granicach terenów oznaczonych symbolami **MN-U**: 600 m²,
 - c) w granicach terenów oznaczonych symbolami **2.1-2.4MNW**, **2.1-2.3MNW-U** oraz **2.1U**: 850 m²,

- d) w granicach terenów oznaczonych symbolami **1.1-1.16MNW, 2.5-2.12MNW, 3.1-3.3MNW, 1.1-1.5MNW-U** oraz **1.1.U**: 1500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek:
- a) na terenach **MN-U, MNW, MNW-U, U**: 20 m,
 - b) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą 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 urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojeżdż i dojazdów.

Rozdział 9

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

§ 17.

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV 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.
2. W przypadku skablowania linii średniego napięcia SN ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc.
3. Obszar objęty planem położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie linii nr 202 Gdańsk Główny – Stargard, odcinek Lębork – Koszalin. W granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, zgodnie z częścią graficzną planu, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi o transporcie kolejowym.
4. Obszar objęty planem znajduje się w strefie ograniczeń w zakresie robót budowlanych oraz w użytkowania nadajników elektromagnetycznych oraz urządzeń inicjowanych elektrycznie, w granicach której obowiązują przepisy odrębne z zakresu obronności państwa.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 18.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych przebiegających w granicach planu, zgodnie z częścią graficzną planu, a także z dróg publicznych i wewnętrznych przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, w tym poprzez dojeżdżia i dojazdy, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w granicach planu i stycznie do jego granic drogi publiczne: droga powiatowa nr 0538 Z oraz drogi gminne nr 170022Z, 170021Z, 170020Z i 170019Z.
3. 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.
4. W przypadku gdy długość dojazdu, o którym mowa w ust. 3 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.
5. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
6. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 1 miejsca-na 1 mieszkanie,
 - b) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
 - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
 - 3) należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania, wynikająca z pkt. 1 będzie równa lub wyższa niż 6.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 19.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:
 - 1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) zapewnienia wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:
 - 1) zasilania energetycznego terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;
 - 2) stosowania wyłącznie podziemnych sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną zgodnie z przepisami odrębnymi.
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 bytowych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Nakaz ten nie dotyczy działek z istniejącymi, na dzień wejścia w życie planu, przydomowymi oczyszczalniami ścieków. Dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej.
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 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.

§ 20.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 20 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, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
4. Lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wyłącznie w formie mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii. Dopuszczenie nie dotyczy elektrowni wiatrowych i biogazowni.

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe

§ 21.

Dla terenu **2.1MN** (o powierzchni ok. 0,43 ha), oznaczonego na części graficznej 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 lub bliźniacza;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
 - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;
 - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 850 m²;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,6;
 - 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: 9m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 12m;
 - 11) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30-45 stopni,
 - b) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 12-45 stopni,
 - c) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m² dopuszcza się dachy płaskie,
 - d) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - e) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, czerwieni, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach szarego, białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
 - 1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę;
 - 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.
4. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są obiekty o wysokich walorach zabytkowych, chronione ustaleniami planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §11.
5. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 20%.

§ 22.

Dla terenów **2.1MN-U** (o powierzchni ok. 0,24 ha), **2.2MN-U** (o powierzchni ok. 0,33 ha), **2.3MN-U** (o powierzchni ok. 0,29 ha) oraz **2.4MN-U** (o powierzchni ok. 0,55 ha) oznaczonych na części graficznej, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji. Lokalizację usług dopuszcza się wyłącznie w formie usług nieuciążliwych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
 - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;
 - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej: 850m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 600 m²;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 9 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6 m;
- 11) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu 35-45 stopni,
 - b) dopuszcza się dach płaski nad parterową częścią budynku,
 - c) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 20-45 stopni,
 - d) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m² dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - f) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, czerwieni, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach szarego, białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- 1) na terenach **2.1MN-U**, **2.2MN-U** oraz **2.3MN-U** budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę;
 - 2) na terenie **2.4MN-U** budynki należy lokalizować kalenicą równolegle do obowiązującej linii zabudowy, przy której zlokalizowany jest dany budynek;
 - 3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.
4. W granicach terenów **2.1MN-U**, **2.2MN-U** oraz **2.3MN-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są drzewa do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 4.
5. W granicach terenów **2.2MN-U** oraz **2.4MN-U** zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w ewidencji zabytków, chronione ustaleniami planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
6. Tereny znajdują się w całości, zgodnie z częścią graficzną planu, w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 20%.

§ 23.

Dla terenu **2.5MN-U** (o powierzchni ok. 0,29 ha), oznaczonego na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji. Dopuszcza się lokalizację usług: edukacji, w tym przedszkole, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, w tym świetlica wiejska, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowych i administracji. Lokalizację usług dopuszcza się wyłącznie w formie usług nieuciążliwych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
 - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;
 - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej: 850m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 600 m²;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 9 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6 m;
 - 11) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu 35-45 stopni,
 - b) dopuszcza się dach płaski nad parterową częścią budynku,
 - c) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 20-45 stopni,
 - d) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m² dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - f) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, czerwieni, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach szarego, białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- 1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu;
 - 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.
4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13.
5. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 1 i 2.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 24.

Dla terenów **1.1MNW** (o powierzchni ok. 2,12 ha), **1.2MNW** (o powierzchni ok. 0,49 ha), **1.3MNW** (o powierzchni ok. 0,43 ha), **1.4MNW** (o powierzchni ok. 1,53 ha), **1.5MNW** (o powierzchni ok. 1,32 ha), **1.6MNW** (o powierzchni ok. 0,37 ha), **1.7MNW** (o powierzchni ok. 2,54 ha), **1.8MNW** (o powierzchni ok. 0,71 ha), **1.9MNW** (o powierzchni ok. 0,72 ha), **1.10MNW** (o powierzchni ok. 1,83 ha), **1.11MNW** (o powierzchni ok. 0,53 ha), **1.12MNW** (o powierzchni ok. 0,95 ha), **1.13MNW** (o powierzchni ok. 2,19 ha), **1.14MNW** (o powierzchni ok. 1,26 ha), **1.15MNW** (o powierzchni ok. 1,92 ha), **1.16MNW** (o powierzchni ok. 0,97 ha), **2.1MNW** (o powierzchni ok. 0,33 ha), **2.2MNW** (o powierzchni ok. 0,74 ha), **2.3MNW**

(o powierzchni ok. 0,30 ha), **2.4MNW** (o powierzchni ok. 0,76 ha), **2.5MNW** (o powierzchni ok. 0,28 ha), **2.6MNW** (o powierzchni ok. 0,31 ha), **2.7MNW** (o powierzchni ok. 0,45 ha), **2.8MNW** (o powierzchni ok. 1,95 ha), **2.9MNW** (o powierzchni ok. 0,70 ha), **2.10MNW** (o powierzchni ok. 0,30 ha), **2.11MNW** (o powierzchni ok. 0,49 ha), **2.12MNW** (o powierzchni ok. 0,53 ha), **3.1MNW** (o powierzchni ok. 0,28 ha), **3.2MNW** (o powierzchni ok. 0,62 ha) oraz **3.3MNW** (o powierzchni ok. 1,37 ha), oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. 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) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) w granicach terenów oznaczonych symbolami **2.1-2.4MNW**: 850 m²,
 - b) w granicach pozostałych terenów: 1500 m²;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
 - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m;
 - 10) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu 35-45 stopni,
 - b) dopuszcza się dach płaski nad parterową częścią budynku,
 - c) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 20-45 stopni,
 - d) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m² dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - f) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, czerwieni, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach szarego, białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
 - 1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadłe do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę;

- 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.
4. W granicach terenów **1.11MNW** oraz **2.8MNW** zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są drzewa do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 4.
 5. W granicach terenów **1.7MNW**, **1.8MNW**, **1.10MNW**, **1.12MNW** oraz **2.3MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia § 9 ust 4.
 6. W granicach terenów **2.1MNW – 2.2MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §12.
 7. Tereny **2.2MNW**, **2.3MNW** oraz **2.4MNW** znajdują się częściowo, zgodnie z częścią graficzną planu, w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13.
 8. Przez tereny **1.3MNW**, **1.4MNW**, **1.12MNW**, **1.13MNW**, **1.14MNW** oraz **2.4MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 1 i 2.
 9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
 11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 20%.

§ 25.

Dla terenów **1.1MNW-U** (o powierzchni ok. 1,32 ha), **1.2MNW-U** (o powierzchni ok. 1,61 ha), **1.3MNW-U** (o powierzchni ok. 0,69 ha), **1.4MNW-U** (o powierzchni ok. 1,40 ha), **1.5MNW-U** (o powierzchni ok. 0,81ha), **2.1MNW-U** (o powierzchni ok. 0,89 ha), **2.2MNW-U** (o powierzchni ok. 1,27 ha) oraz **2.3MNW-U** (o powierzchni ok. 2,59ha), oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. Lokalizację usług dopuszcza się wyłącznie w formie usług nieuciążliwych, w tym usługi: handlu, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki oraz biurowych i administracji. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami w ramach budynku. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) w granicach terenów oznaczonych symbolami **2.1-2.3MNW-U**: 850 m²,
 - b) w granicach pozostałych terenów: 1500 m²;

- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
 - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 9 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6 m;
 - 10) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu 35-45 stopni,
 - b) dopuszcza się dach płaski nad parterową częścią budynku,
 - c) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 20-45 stopni,
 - d) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m² dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - f) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, czerwieni, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach szarego, białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- 1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadłe do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę;
 - 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.
4. W granicach terenów **1.2MNW-U**, **2.1MNW-U** oraz **2.2MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w ewidencji zabytków, chronione postanowieniami planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §10.
5. Tereny **2.2MNW-U** oraz **2.3MNW-U** znajdują się częściowo, zgodnie z częścią graficzną planu, w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13.
6. W granicach terenu **2.1MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia § 17 ust. 3.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 26.

Dla terenów **1.1U** (o powierzchni ok. 0,92 ha) oraz **2.1U** (o powierzchni ok. 0,62 ha), oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: teren usług. Przeznaczenie wykluczone: usługi handlu wielkopowierzchniowego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) w granicach terenu **1.1U**: 1500 m²,
 - b) w granicach terenu **2.1U**: 850 m²;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;
 - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
- 10) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu 35-45 stopni,
 - b) dopuszcza się dach płaski nad parterową częścią budynku,
 - c) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - d) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, czerwieni, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach szarego, białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
 - 1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę;
 - 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.
4. W granicach terenów, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia § 17 ust. 3.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 27.

Dla terenów **1.1KDZ** oraz **2.1KDZ**, oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi zbiorczej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. W granicach terenu **1.1KDZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane jest drzewo do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 4.
5. Przez teren **1.1KDZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 1 i 2.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 28.

Dla terenów **1.1KR, 1.2KR, 1.3KR, 1.4KR, 1.5KR, 1.6KR, 1.7KR, 1.8KR, 1.9KR, 1.10KR, 1.11KR, 1.12KR, 1.13KR, 2.1KR, 2.2KR, 2.3KR, 2.4KR, 2.5KR, 2.6KR, 2.7KR, 2.8KR, 2.9KR, 2.10KR, 2.11KR, 2.12KR, 3.1KR, 3.2KR** oraz **3.3KR**, oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. W granicach terenów **2.1KR** oraz **2.2KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12.
4. Tereny **2.3KR** oraz **2.5KR** znajdują się częściowo oraz tereny **2.4KR** oraz **2.9KR** znajdują się w całości, zgodnie z częścią graficzną planu, w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §13.
5. W granicach terenów **2.5KR** oraz **2.6KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia § 17 ust. 3.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 29.

Dla terenu **2.1RN** (o powierzchni ok. 0,10 ha), oznaczonego na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 30.

Dla terenów **1.1RNL** (o powierzchni ok. 0,75 ha) oraz **2.1RNL** (o powierzchni ok. 0,35 ha) oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny łąk i pastwisk.
2. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 31.

Dla terenów **1.1RZM** (o powierzchni ok. 0,28 ha), **1.2RZM** (o powierzchni ok. 0,42 ha), **1.3RZM** (o powierzchni ok. 0,98 ha), **2.1RZM** (o powierzchni ok. 0,41 ha), **2.2RZM** (o powierzchni ok. 0,30 ha) oraz **2.3RZM** (o powierzchni ok. 0,39 ha), oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej. W ramach terenu dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym budynku mieszkalnego, budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt, budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,6;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 1;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 12m;
 - 8) geometria, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30-45 stopni,
 - b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych i inwentarskich dopuszcza się symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 12-45 stopni lub dach płaski,
 - c) pokrycie i kolorystyka dachów z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązu, szarości;
 - 9) materiał i kolorystyka elewacji: tynk biały, w odcieniach szarości, beżu, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
 - 1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę lub do jednej z bocznych granic działki;
 - 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.
4. W granicach terenu **1.2RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia § 9 ust 4.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 20%.

§ 32.

Dla terenów **1.1L** (o powierzchni ok. 0,03 ha), **1.2L** (o powierzchni ok. 0,09 ha), **2.1L** (o powierzchni ok. 0,03 ha) oraz **2.2L** (o powierzchni ok. 0,05 ha), oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 2) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 33.

Dla terenów **2.1ZN** (o powierzchni ok. 0,10 ha), **2.2ZN** (o powierzchni ok. 0,80 ha), **2.3.ZN** (o powierzchni ok. 0,34 ha) oraz **2.4ZN** (o powierzchni ok. 0,21 ha), oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 2) nakaz zachowania otwartych rowów melioracyjnych, cieków wodnych, zagłębień bezodpływowych oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie.
3. Tereny **2.2ZN** oraz **2.3ZN** znajdują się w całości, zgodnie z częścią graficzną, w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §13.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
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%.

Rozdział 13
Ustalenia końcowe

§ 34.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sławno.

§ 35.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 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 w części obrębu ewidencyjnego Wrześnica

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940 oraz Dz. U. z 2025 r. poz. 527 i poz. 680), zwanej dalej „upizp”.

Zgodnie z obowiązującym „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno*”, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Sławno nr VII/58/1995 z dnia 29 czerwca 1995 r. i zmienione uchwałą Rady Gminy Sławno Nr XVI/76/2008 z dnia 26 września 2008 r., uchwałą Rady Gminy Sławno Nr XI/75/2011 z dnia 7 września 2011 r., uchwałą Rady Gminy Sławno Nr XLIX/436/2014 z dnia 29 września 2014 r., Zarządzeniem Zastępczym Nr 5/2022 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 14 lutego 2022 r. oraz Uchwałą nr LXVIII/500/2023 Rady Gminy Sławno z dnia 15 grudnia 2023 r., przedmiotowy obszar położony jest w jednostce strukturalnej „A.4. Wrześnica”, o numerach A.4.1, A.4.2 jednostki strukturalnej. Dla przedmiotowego obszaru przewiduje się realizację funkcji terenów zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej) z usługami. W granicach obszaru znajduje się strefa „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Pomiędzy terenem objętym opracowaniem planu przebiega jednotorowa linia kolejowa nr 202 relacji Gdańsk Główny – Stargard, na odcinku Lębork-Koszalin. Wzdłuż rzeki Wrześniczka wyznaczono korytarz ekologiczny.

Na obszarze objętym planem obowiązują uchwała nr XIII/83/96 Rady Gminy Sławno z dnia 26 marca 1996 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sławno i wybranych miejscowości: Warszkowo, Kwasowo, Pomiłowo, Bobrowiczki, Łetowo, Sławsko, Wrześnica oraz uchwała nr XIII/73/2019 Rady Gminy Sławno z dnia 5 lipca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Wrześnica. Obowiązujące akty prawa miejscowego przeznacza obszar objęty planem pod: tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej

Procedura sporządzania *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Wrześnica*, 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 2025 r. poz. 1153) i art. 17 *upizp* oraz w związku z Uchwałą nr LXV/464/2023 Rady Gminy Sławno, z dnia 22 września 2023r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Wrześnica.

Projekt planu uzyskał opinie i uzgodnienia, zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*.

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 (§9 i §15 planu). Obszar objęty planem położony jest poza granicami form ochrony przyrody. Wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy planu zostały ocenione m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały zaopiniowane przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny.

W związku z uzyskaniem niezbędnych opinii i uzgodnień projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Wrześnica jest obecnie wyłożony do publicznego wglądu, w terminie od 29 grudnia 2025 r. do 19 stycznia 2026 r., w trakcie którego zostanie przeprowadzona dyskusja publiczna, w dniu 8 stycznia 2025 r. o godz. 16.00. Uwagi do projektu planu można składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 2 lutego 2026 r.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy i układu komunikacyjnego, w tym zapewnienie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi oraz nakaz zagospodarowania terenu przestrzeni publicznych w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy) i uniwersalnego projektowania. Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 *upizp* plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i różnicowanie 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.

W §19 i §20 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia obszaru w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia §19. 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 – Wrzeźnica, 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.