

**UCHWAŁA NR XLVIII/545/2022
RADY GMINY SŁUPSK**

z dnia 28 kwietnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obrębu geodezyjnego Bukówka, gmina Słupsk**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503),

Rada Gminy Słupsk uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Zgodnie z *Uchwałą nr XXII/236/2020 Rady Gminy Słupsk, z dnia 24 czerwca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Bukówka, gmina Słupsk*, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Słupsk*”, uchwalonego Uchwałą nr XXXV/389/2021 Rady Gminy Słupsk, z dnia 1 czerwca 2021 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Bukówka, gmina Słupsk.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Bukówka, gmina Słupsk, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 13,82 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

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

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

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcję mieszkalną jednorodzinną oraz funkcję usługową;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci powyżej 12 stopni;
- 4) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej najdłuższą kalenicę dachu i położonej symetrycznie względem rzutu budynku;
- 5) **działce ogrodowej** – należy przez to rozumieć działkę, której definicja zawarta jest w przepisach dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat i altan działkowych. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6m poza wyznaczoną linię zabudowy. Na każdym terenie dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,3 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 60% długości ściany frontowej w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, a także 100% długości ściany frontowej w budynkach garażowych lub gospodarczych lokalizowanych w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **17-KG** i **18-KG**. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dla wolnostojących budynków garażowych, lokalizowanych poza terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami **17-KG** i **18-KG**, a także dla budynków gospodarczych i wiat obowiązującą linię zabudowy wyznaczoną na działce należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy. Na każdym terenie dopuszcza się wysunięcie elewacji budynku poza obowiązującą linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,3 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków, wiat i altan działkowych zlokalizowanych w granicach działki budowlanej albo działki ogrodowej na powierzchnię tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki, wiaty i altany działkowe, części budynków niewystających ponad powierzchnię terenu, tarasów, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej albo działki ogrodowej;
- 10) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;
- 11) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;
- 12) **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;

- 13) **zaplecze działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem mieszkalnym, mieszkalno-usługowym lub usługowym, patrząc od strony frontu tej działki;
- 14) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2m.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) obowiązujące linie zabudowy;
- 7) drzewa do ochrony;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 8-30/9.

Rozdział 2.

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

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie **31** terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1** do **6** oraz symbolem literowym **MN**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **7** oraz symbolem literowym **MN/U**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług;
- 3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **8** do **10** oraz symbolem literowym **MW**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **11** oraz symbolem literowym **UP**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren usług publicznych;
- 5) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **12** oraz symbolem literowym **ZP/US**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zieleni urządzonej, sportu i rekreacji;
- 6) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **13** do **15** oraz symbolem literowym **ZD**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny ogrodów działkowych;
- 7) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **16** oraz symbolem literowym **R/ZL**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren do zalesienia;
- 8) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **17** do **19** oraz symbolem literowym **KG**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy gospodarczo-garażowej;
- 9) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **20** oraz symbolem literowym **KP**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren parkingu;
- 10) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **21** oraz symbolem literowym **K**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren przepompowni ścieków;
- 11) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **01** i **02** oraz symbolem literowym **KDL**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 12) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **03** i **04** oraz symbolem literowym **KDD**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 13) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **05** do **010** oraz symbolem literowym **KDX**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny ciągów pieszo-jezdnych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się zasady dotyczące wykończenia elewacji oraz geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów, a także sposobu lokalizacji budynków na działce zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN/U** oraz **MW**, za wyjątkiem budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m², zlokalizowanych na zapleczu działki, należy zachować jednakowy rodzaj materiału i kolorystykę pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 7.

3. 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.

4. Zakazuje się na terenach **MN**, **MN/U**, **MW** sytuowania ogniw fotowoltaicznych na gruncie w sposób eksponowany z dróg publicznych bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej.

§ 9. 1. Dla ochrony i tworzenia ładu przestrzennego ustala się spójne zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w rozdziale 12.

2. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia określona w ustaleniach szczegółowych, w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) tereny oznaczone symbolem literowym **MN** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
- 2) teren oznaczony symbolem literowym **MN/U** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
- 3) tereny oznaczone symbolem literowym **MW** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
- 4) tereny oznaczone symbolami literowymi **ZP/US** oraz **ZD** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wskazującymi rodzaje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
- 6) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie mogą stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 7) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów;
- 8) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków stanu czystości powietrza zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;
- 9) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych;

- 10) realizacja ustaleń planu nie może spowodować zmiany stosunków wodnych na terenie objętym planem ani na terenach przyległych;
- 11) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa o odpadach;
- 12) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach;
- 13) nakaz zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem, z zastrzeżeniem pkt 14;
- 14) w granicach terenu **02-KDL**, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi, obowiązuje nakaz zachowania drzew do ochrony, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych. W uzasadnionych przypadkach złego stanu sanitarnego lub zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego dopuszcza się wycinkę drzew, jednak braki te należy uzupełnić nasadzeniem tego samego gatunku;
- 15) nakaz zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;
- 16) przy zagospodarowaniu działki budowlanej zielenią należy stosować zróżnicowane gatunki drzew i krzewów, zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 11. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 8-30/9 (wieś historyczna o metryce późnośredniowiecznej), objęte strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której w przypadku planowania prac ziemnych w granicach strefy, ustala się wymóg prowadzenia archeologicznych badań interwencyjnych o charakterze nadzoru archeologicznego, w zakresie określonym przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w trybie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

2. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne, a także tereny oznaczone symbolami **ZP/US**, **KP** oraz **KDX**.

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

4. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz:

- 1) zagospodarowania minimum 50% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej. Nie dotyczy dróg, ciągów pieszo-jezdných i parkingów;
- 2) zagospodarowania terenu bez barier architektonicznych;
- 3) zapewnienia odpowiedniego oświetlenia przestrzeni;
- 4) stosowania takich materiałów jak kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, stal, beton, cegła licowa.

5. W granicach przestrzeni ogólnodostępnych poza terenami dróg publicznych dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

6. W obrębie jednej urządzonej przestrzeni publicznej, ustala się nakaz stosowania jednolitego, zharmonizowanego w formie, materiale i kolorze wyposażenia powtarzalnego, takiego jak np. latarnie, ławki, donice, kwietniki, kosze na śmieci, barierki, słupki, stojaki na rowery, itp.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale 12 niniejszej uchwały.

2. Ustalone w rozdziale 12 wskaźniki zagospodarowania terenu nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych.

3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych odnosi się wyłącznie do możliwości podziału terenu na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących działek o mniejszej powierzchni lub wydzielania mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

4. Dla budynków z dachem stromym maksymalna wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały dotyczy wysokości mierzonej od naturalnej rzędnej terenu przed najniższym położonym wejściem do budynku do najwyższej położonej kalenicy budynku.

5. Dla budynków istniejących na dzień uchwalenia planu oraz budynków zrealizowanych na podstawie pozwoleń na budowę uzyskanych przed wejściem w życie planu lub zgłoszeń budowy i robót budowlanych, dokonanych przed wejściem w życie planu, niespełniających ustaleń planu, dopuszcza się remont i przebudowę w granicach wyznaczonych przez obrys ich ścian zewnętrznych, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

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

1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:

a) dla terenów **1-MN, 4-MN, 8-MW i 9-MW**: 800m²,

b) dla terenów **2-MN, 3-MN, 7-MN/U i 10-MW**: 1000m²,

c) dla pozostałych terenów: w liniach rozgraniczających terenów;

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 20m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż 20m;

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 15 stopni.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych.

Rozdział 9.

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

§ 15. 1. Obszar objęty planem znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania, wynikającej z zapisów "Porozumienia wykonawczego między Rządem Rzeczypospolitej Polskiej, a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki (...) w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi", w granicach której obowiązują przepisy odrębne.

2. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 15m, tj. po 7,5m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym, w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tej 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.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg publicznych oraz ciągów pieszo-jezdných zlokalizowanych w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewnia istniejąca w granicach planu droga publiczna gminna nr 119048G.

3. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:

- 1) minimalną liczbę miejsc parkingowych w liczbie:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca parkingowe/1 mieszkanie,
 - b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1 miejsca parkingowe/1 mieszkanie,
 - c) dla lokali usługowych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego i nie mniej niż 1 miejsce parkingowe/5 zatrudnionych,
 - d) dla urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych na terenie **12-ZP/US**: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 500m² powierzchni obiektu sportowo-rekreacyjnego;
- 2) zapewnienie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc parkingowych ustalonych zgodnie z pkt. 1:
 - a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi od 5 do 20,
 - b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi powyżej 20;
- 3) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1;
- 4) miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej, za wyjątkiem terenów **11-UP** oraz **12-ZP/US**, dla których dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na terenie **20-KP** oraz terenów **MW**, dla których dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach terenów oznaczonych symbolem **KG**;
- 5) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych na terenach oznaczonych symbolami **R/ZL** i **K**.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się :

- 1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenia w wodę 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:

- 1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych lub z odnawialnych źródeł energii;
- 2) nakaz budowy, przebudowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) ustala się zasilanie w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności;
- 2) dopuszcza się możliwość zaopatrywania w ciepło ze źródeł odnawialnych.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł;
- 2) dopuszcza się realizację sieci gazowej wraz z niezbędnymi elementami tej sieci w celu gazyfikacji obszaru;

3) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 2) ustala się 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 ppoż.;
- 3) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- 4) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych.

8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o odpadach.

§ 18. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem §17 ust. 2 pkt 2.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych.

3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

Rozdział 12.

Ustalenia szczegółowe

§ 19. Dla terenów **1-MN** (o powierzchni ok. 0,27ha) i **4-MN** (o powierzchni ok. 2,79ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

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

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Na terenie **4-MN** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
- a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych oraz pozostałych obiektów budowlanych: 6m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
- a) dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia 30-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach grafitu i naturalnego, ceglano-czerwonego spieku dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną,
 - b) w wolnostojących budynkach gospodarczych, o powierzchni zabudowy do 35m² i wiatach, dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni;
- 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

- 1) budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą prostopadle lub równolegle do frontu działki;
- 2) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do budynku mieszkalnego zlokalizowanego w granicach tej samej działki.

4. W granicach terenu **1-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 8-30/9, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §11.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc parkingowych: zgodnie z §16.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §17.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 20. Dla terenów **2-MN** (o powierzchni ok. 0,94ha) i **3-MN** (o powierzchni ok. 0,92ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

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

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Na terenie **3-MN** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,50;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 55%;

- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
- a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych oraz pozostałych obiektów budowlanych: 6m;
- 11) geometria głównych połaci dachu, pokrycie i kolorystyka dachu:
- a) dach symetryczny dwuspadowy, w tym o krzyżujących się kalenicach, o kącie nachylenia 35-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach grafitu. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną,
 - b) w wolnostojących budynkach gospodarczych, o powierzchni zabudowy do 35m² i wiatlach, dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 35 stopni;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

- 1) na terenie **2-MN** budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony wjazdu na działkę;
- 2) na terenie **3-MN** budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równolegle do linii zabudowy wyznaczonej od strony wjazdu na działkę;
- 3) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do budynku mieszkalnego zlokalizowanego w granicach tej samej działki;
- 4) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.

4. W granicach terenu **2-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 8-30/9, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §11.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc parkingowych: zgodnie z §16.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §17.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 21. Dla terenów **5-MN** (o powierzchni ok. 0,08ha) i **6-MN** (o powierzchni ok. 0,05ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

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

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenów;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 45%;

- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
- a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych oraz dla pozostałych obiektów budowlanych: 6m;
- 11) geometria głównych połaci dachu, pokrycie i kolorystyka dachu:
- a) dach symetryczny dwuspadowy, w tym o krzyżujących się kalenicach, o kącie nachylenia 35-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach grafitu lub naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej . Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną,
 - b) w wolnostojących budynkach gospodarczych, o powierzchni zabudowy do 35m² i wiatach, dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 35 stopni;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.
3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:
- 1) na terenie **5-MN** budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi na terenie **02-KDL**;
 - 2) na terenie **6-MN** budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony wjazdu na działkę;
 - 3) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować kalenicą prostopadle do budynku mieszkalnego zlokalizowanego w granicach tej samej działki.
4. W granicach terenów **5-MN** i **6-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 8-30/9, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §11.
5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc parkingowych: zgodnie z §16.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §17.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 22. Dla terenu **7-MN/U** (o powierzchni ok. 0,27ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Dopuszcza się usługi wyłącznie nieuciążliwe.
- 2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych oraz pozostałych obiektów budowlanych: 6m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia 35-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach grafitu lub naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący oraz blachę trapezową w odcieniach grafitu;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.
3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:
- 1) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe należy lokalizować kalenicą równoległą do linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi na terenie **02-KDL**;
 - 2) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego zlokalizowanego w granicach tej samej działki;
 - 3) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.
4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 8-30/9, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §11.
5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc parkingowych: zgodnie z §16.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §17.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.
- § 23.** Dla terenów **8-MW** (o powierzchni ok. 0,82ha), **9-MW** (o powierzchni ok. 0,62ha) i **10-MW** (o powierzchni ok. 0,44ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
- 1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
 - 2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Na terenie **8-MW** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 35%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,05, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla terenów **8-MW** i **9-MW**: 800m²,
 - b) dla terenu **10-MW**: 1000m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2,

- b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych oraz dla pozostałych obiektów budowlanych: 6m;
 - 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) na terenach **8-MW** i **9-MW**: dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia 30-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach grafitu lub naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący oraz blachę trapezową w odcieniach grafitu,
 - b) na terenie **10-MW**: dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia 30-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach grafitu lub naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej lub dach płaski. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący oraz blachę trapezową w odcieniach grafitu;
 - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.
3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:
- 1) budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równolegle i prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony wjazdu na działkę;
 - 2) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do budynku mieszkalnego zlokalizowanego w granicach tej samej działki.
4. W granicach terenów **9-MW** i **10-MW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 8-30/9, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §11.
5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc parkingowych: zgodnie z §16.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §17.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 24. Dla terenu **11-UP** (o powierzchni ok. 0,15ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie terenu: teren usług publicznych.
- 2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 35%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,05, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 25%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków usługowych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków usługowych: 10m,
- b) dla budynków gospodarczych: 6m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia 35-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach grafitu lub naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

- 1) budynki usługowe należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadłe do linii zabudowy wyznaczonej od strony wjazdu na daną działkę;
- 2) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadłe do budynku usługowego, zlokalizowanego w granicach tej samej działki.

4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 8-30/9, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §11.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc parkingowych: zgodnie z §16.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §17.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 25. Dla terenu **12-ZP/US** (o powierzchni ok. 1,11ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

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

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej. Nakaz urządzenia nie mniej niż 50% powierzchni terenu, jako powierzchni biologicznie czynnej z nasadzeniami rodzimej zieleni średniej i wysokiej.

3. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia średniego napięcia 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust 2.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc parkingowych: zgodnie z §16.

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

§ 26. Dla terenów **13-ZD** (o powierzchni ok. 1,33ha), **14-ZD** (o powierzchni ok. 0,52ha) i **15-ZD** (o powierzchni ok. 0,78ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny ogrodów działkowych. W granicach jednej działki ogrodowej dopuszcza się lokalizację jednej altany działkowej w rozumieniu przepisów o rodzinnych ogrodach działkowych oraz jednego budynku gospodarczego o powierzchni do 35m².

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki ogrodowej): 20%;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki ogrodowej): 0,2;
- 4) minimalna powierzchnia działki ogrodowej: 400m²;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki ogrodowej): 65%;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
- 7) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;

- 8) maksymalna wysokość zabudowy: 5m dla dachów dwuspadowych i 4m dla dachów płaskich;
- 9) geometria, pokrycie i kolorystyka dachu:
- a) geometria głównych połaci dachu: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia do 35 stopni lub dach płaski,
 - b) pokrycie i kolorystyka dachu za wyjątkiem dachów płaskich: blachodachówka płaska, dachówka, w odcieniach: grafitu, szarości, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący oraz blachę trapezową w odcieniach grafitu;
- 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

3. Przez teren **15-ZD**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia średniego napięcia 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust 2.

4. W granicach terenów **13-ZD** i **15-ZD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 8-30/9, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §11.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc parkingowych: zgodnie z §16.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 10%.

§ 27. Dla terenu **16-R/ZL** (o powierzchni ok. 0,36ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren do zalesienia. Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z §16.

4. 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 **17-KG** (o powierzchni ok. 0,38ha), **18-KG** (o powierzchni ok. 0,24ha) i **19-KG** (o powierzchni ok. 0,22ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy gospodarczo-garażowej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Na terenach **18-KG** i **19-KG** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 15%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15;

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

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: w liniach rozgraniczających terenu;

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

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 6m;

9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia 20-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach grafitu lub naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący oraz blachę trapezową w odcieniach grafitu;

10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować kalenicą równoległą do linii zabudowy wyznaczonej od strony wjazdu na daną działkę.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc parkingowych: zgodnie z §16.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §17.

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

§ 29. Dla terenu **20-KP** (o powierzchni ok. 0,02ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren parkingu. Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z §16.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §17.

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 terenu **21-K** (o powierzchni ok. 0,005ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren przepompowni ścieków.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej.

3. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z §16.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §17.

5. 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 **01-KDL** i **02-KDL**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

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

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

4. W granicach terenu **02-KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są drzewa do ochrony, dla których obowiązują ustalenia §10 pkt 14.

5. W granicach terenów, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 8-30/9, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §11.

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

§ 32. Dla terenów **03-KDD** i **04-KDD**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: nie mniej niż 6m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

4. W granicach terenu **03-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 8-30/9, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §11.

5. 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 **05-KDX, 06-KDX, 07-KDX, 08-KDX, 09-KDX i 010-KDX** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny ciągów pieszo-jezdných.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. W granicach terenów **05-KDX i 08-KDX**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 8-30/9, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §11.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

Rozdział 13. **Ustalenia końcowe**

§ 34. Na podstawie decyzji nr DN.tr.602.278.2021, z dnia 22 grudnia 2021 r. na cele nierolnicze przeznaczają się 1,6360 ha gruntów rolnych, oznaczonych na rysunku planu.

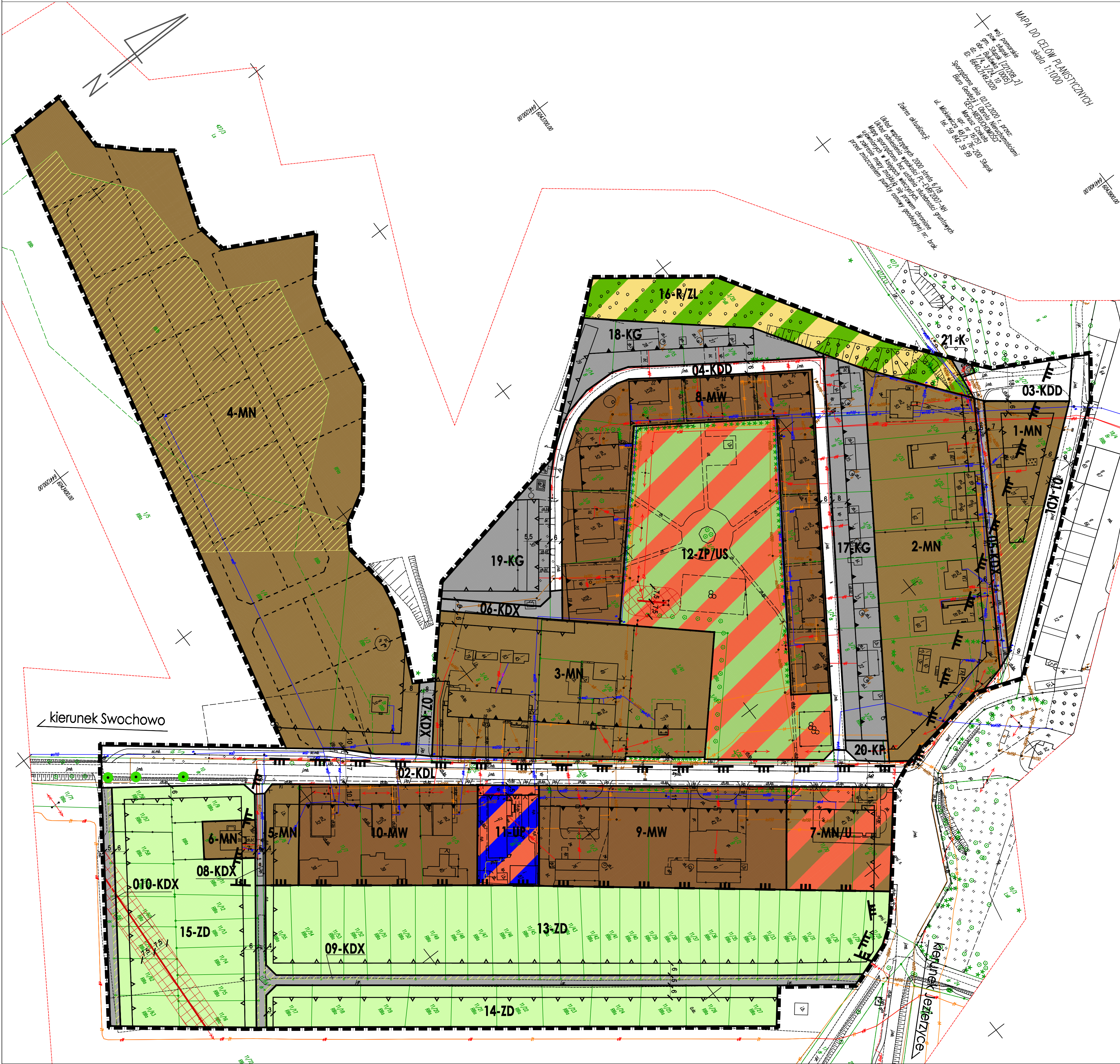
- § 35.** 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Słupsk.
2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Słupsk

Dariusz Perlański

rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO BUKÓWKA, GMINA SŁUPSK



I. OZNACZENIA OGÓLNE, BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIAZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1-MN symbol cyfrowy - numer terenu
- symbol literowy - przeznaczenie terenu

2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy
- drzewa do ochrony

3. Oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

- granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 8-30/9

4. Przeznaczenie terenu

- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
- MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- UP teren usług publicznych
- ZP/US teren zieleni urządzonej, sportu i rekreacji
- ZD tereny ogrodów działkowych
- R/ZL teren do zalesienia
- KG tereny zabudowy gospodarczo-garażowej
- KP teren parkingu
- K teren przepompowni ścieków
- KDL tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDX tereny ciągów pieszo-jezdných

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIAZUJĄCYMI PLANU:

- grunty rolne, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z decyzją nr DN.tr.602.278.2021 z dnia 22 grudnia 2021r.
- proponowane linie podziału działek
- wymiar w metrach
- przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych SN średniego napięcia 15kV, wraz z pasami ochrony funkcyjnej

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SŁUPSK (uchwalonego uchwałą XXXV/389/2021 Rady Gminy Słupsk, z dnia 1 czerwca 2021 r.) SKALA 1:10 000



granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA STUDIUM

- granice obrębów geodezyjnych - jednostek przestrzennych
- las, w tym chronione
- kompleksy gleb o najwyższej przydatności dla rolnictwa (kl. II, III, IV) i gleby organiczne
- korytarze ekologiczne
- tereny parków i cmentarzy
- tereny istniejącej zabudowy i projektowanej zabudowy o wiodącej funkcji mieszkaniowo-usługowej
- granice stref nieurbanizowanych (N1, N2, N3, N4)
- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110kV napowietrzne istniejące i planowane
- drogi powiatowe
- drogi gminne

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr/.....
Rady Gminy Słupsk
z dnia



Gmina Słupsk
ul. Sportowa 34
76-200 Słupsk



mgr Filip Sokółowski - główny projektant
uprawniony projektant w planowaniu
przestrzennym
/Dz. U. z 2022 r. poz. 503 art. 5 pkt 3/
mgr Anna Łączkowska-Sokołowska - planowanie
przestrzenne
uprawniony projektant w planowaniu
przestrzennym
/Dz. U. z 2022 r. poz. 503 art. 5 pkt 3/
mgr Dominika Słepień - planowanie przestrzenne
mgr Patrycja Budnik - prognoza oddziaływania
na środowisko
mgr Marek Zuchowski - prognoza skutków
finansowych

SKALA 1:1000 0 20 40 60 80 100m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVIII/545/2022
Rady Gminy Słupsk
z dnia 28 kwietnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do projektu planu nie wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania

**SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM**

Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest poza granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupsk przedmiotowy obszar zlokalizowany jest w całości w granicach strefy nieurbanizowanej N2. Strefa N2 obejmuje północno-wschodnią i południowo-wschodnią część obszaru gminy, o rolniczym i leśnym charakterze wykorzystania przestrzeni. Niemniej jednak, zgodnie z rysunkiem Studium, znaczny obszar objęty projektem planu powinien stanowić teren zabudowy o wiodącej funkcji mieszkaniowo-usługowej.

W granicach objętych planem występuje sieć elektroenergetyczna, wodociągowo-kanalizacyjna oraz telekomunikacyjna. Ponadto, na terenie objętym planem nie przewiduje się wydzielenia nowych dróg publicznych. W związku z powyższym nie wystąpi w ogóle, lub wystąpi tylko w niewielkim zakresie, konieczność rozbudowy sieci infrastruktury technicznej i dróg w związku z uchwaleniem planu.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVIII/545/2022
Rady Gminy Słupsk
z dnia 28 kwietnia 2022 r.

Rada Gminy Słupsk na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

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

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Słupsk wraz ze zmianami uchwalonego Uchwałą Nr XXXV/389/2021 Rady Gminy Słupsk, z dnia 1 czerwca 2021 r., przedmiotowy obszar zlokalizowany jest w całości w granicach strefy nieurbanizowanej N2. Zgodnie z zapisami Studium Strefy N - nieurbanizowane, powinny cechować się niewielkimi zmianami w typach i charakterze osadnictwa. Nowe tereny pod zainwestowanie powinny być wyznaczane jako kontynuacje istniejącej zabudowy w formie skupionych osiedli mieszkaniowych i towarzyszących im usług nieuciążliwych, czy też drobnej działalności rzemieślniczej. Ponadto, istotą ustaleń Studium „jest wyrażenie polityki przestrzennej gminy, powinny być one odczytywane i stosowane, jako podlegające dość szerokiej interpretacji. Należy przyjąć, że za zgodny z niniejszym studium można uznać plan, który uwzględni idee zawarte w poszczególnych rozdziałach [...]. Odpowiednio, jako orientacyjne, należy także traktować oznaczenia i ustalenia graficzne na rysunku studium.” Ustalenia planu nie są zatem sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Bukówka, gmina Słupsk* prowadzona była na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) i art. 20 *upizp* oraz w związku z Uchwałą Nr XXII/236/2020 Rady Gminy Słupsk, z dnia 24 czerwca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Bukówka, gmina Słupsk.

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 (par. 10 planu). Ponadto, wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały zaopiniowane przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny.

Dnia 22 grudnia 2021 r. uzyskano decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr DN.tr.602.278.2021 wyrażającą zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 1,6360 ha gruntów rolnych klas III, położonych na terenie gminy Słupsk w obrębie Bukówka, w granicach wydzieleni określonych symbolami funkcji: **1-MN, 4-MN, 09-KDX i 010KDX**.

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*), plan został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b.

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

W par. 17 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 par. 17 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 *upizp*.

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

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

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*, przyjętej Uchwałą Nr XLVIII/595/2018 Rady Gminy Słupsk z dnia 16 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Słupsk. W opracowaniu obszar objęty planem został oznaczony jako teren wskazany do podjęcia procedury.

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