



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 27.11.2023 r.

Poz. 5187

### UCHWAŁA NR LXVII/745/2023 RADY GMINY SŁUPSK

z dnia 27 września 2023 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany Uchwały nr XXXIII/359/2021 Rady gminy Słupsk z dnia 31 marca 2021 r. zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze miejscowości Bydlino, gmina Słupsk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2023 poz. 40, 572, 1463, poz. 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 poz. 977, 1506, 1597, 1688) oraz w wykonaniu Uchwały Nr XLV/507/2022 Rady Gminy Słupsk z dnia 8 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Uchwały nr XXXIII/359/2021 Rady gminy Słupsk z dnia 31 marca 2021 r. zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze miejscowości Bydlino, gmina Słupsk

**Rada Gminy Słupsk uchwala, co następuje :**

#### **Rozdział 1. - Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę Uchwały nr XXXIII/359/2021 Rady gminy Słupsk z dnia 31 marca 2021 r. zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze miejscowości Bydlino, gmina Słupsk, po stwierdzeniu, że uchwalany plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupsk” zatwierdzonego uchwałą Nr XIX/188/2004 Rady Gminy Słupsk z dnia 30 grudnia 2004 r., zmienionego uchwałą Nr IX/83/2011 Rady Gminy Słupsk z dnia 5 sierpnia 2011r., Uchwałą Nr XXVI/332/2017 Rady Gminy Słupsk z dnia 31 stycznia 2017 r., Uchwałą nr XXXIV/433/2017 Rady Gminy Słupsk z dnia 12 września 2017 r., Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Pomorskiego z dnia 10 października 2019 r. w sprawie wprowadzenia udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupsk oraz Uchwałą Nr XXXV/389/2021 Rady Gminy Słupsk z dnia 1 czerwca 2021 r.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 106.82 ha.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;

- 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający 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;
- 4) załącznik nr 4 do uchwały zawierający utworzony na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977, 1506, 1597, 1688) zbiór danych, opisany meta danymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) rozdział 2 – Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;
- 3) rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;
- 4) rozdział 4 – Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego;
- 5) rozdział 5 – Przepisy końcowe.

§ 3. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

- 1) funkcje przemysłowe – rozumie się przez to wszelką działalność polegającą na wytwórczości i składowaniu, obejmującą zakłady przemysłowe, urządzenia produkcji budowlanej, centra technologiczne, centra logistyczne, bazy transportowe, składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło o charakterze produkcyjnym;
- 2) funkcje usługowe (usługi) – należy przez to rozumieć usługi komercyjne jak: handel, gastronomia, usługi turystyczne, obsługi łączności w transporcie, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów, rzemiosło o charakterze usługowym;
- 3) usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej – należy przez to rozumieć usługi o nieuciążliwym charakterze, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, a ponadto nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: nadmierny ruch lub postój pojazdów utrudniający dostęp do budynków mieszkalnych, naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej, wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp.;
- 4) usługi publiczne - należy przez to rozumieć usługi o zasięgu lokalnym z zakresu usług oświaty i wychowania, opieki nad dziećmi (jak np.: szkoła podstawowa, szkoła językowa, przedszkola, ale też żłobki, domy kultury itp.) wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi i inne zbliżone do w/w usług celu publicznego realizowane jako zadania publiczne, usługi kultury i obiekty sakralne; ponadto usługi z w/w zakresów realizowane jako przedsięwzięcia komercyjne lub obiekty i instytucje społeczne;
- 5) usługi turystyczne – należy przez to rozumieć usługi hotelarskie rozumiane jako krótkotrwałe, ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych oraz świadczenie, w obrębie obiektu, usług z tym związanych. Mogą być świadczone w obiektach hotelarskich jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe, schroniska;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku; zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:
  - a) w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku,
  - b) w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;
- 7) zabudowa zagrodowa – należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych;
- 8) zagospodarowanie tymczasowe – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu, dopuszczone na czas określony tj. do

czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu.

§ 4. 1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny, wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania stanowiące tereny elementarne.

2. Każdy teren elementarny jest oznaczony w tekście i na rysunku planu symbolem, zawierającym:

- 1) kolejny numer terenu elementarnego;
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego.

3. Każdy teren elementarny należący do systemu komunikacyjnego jest oznaczony w tekście i na rysunku planu symbolem, zawierającym:

- 1) oznaczenie literowe określające układ drogowy i klasę techniczną drogi;
- 2) kolejny numer drogi.

§ 5. Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń: ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych. Dla każdego terenu elementarnego obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu**

§ 6. Przeznaczenie terenów:

1. W planie ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) MN – tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej; dopuszcza się wydzielenie w budynkach nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku;
- 2) UP – tereny usług publicznych;
- 3) U – tereny zabudowy usługowej;
- 4) P – tereny zabudowy produkcyjnej;
- 5) ZP – tereny zieleni publicznej;
- 6) ZL – tereny lasów;
- 7) tereny komunikacji:
  - a) KD-GP – droga klasy GP - główna ruchu przyspieszonego,
  - b) KD-L – droga klasy L - lokalna,
  - c) KD-D – droga klasy D - dojazdowa,
  - d) KDW – droga wewnętrzna;

2. Na całym terenie objętym planem wyklucza się:

- 1) lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) realizację inwestycji:
  - a) produkujących mączkę rybną i olej rybny,
  - b) produkujących podłoże fazy I pod produkcję pieczarek,
  - c) chlewni,
  - d) biogazowni,
  - e) galwanizerni,
  - f) oraz innych przetwarzających produkty uboczne pochodzenia zwierzęcego nieprzeznaczone do spożycia przez ludzi, określone w przepisach odrębnych dotyczących produktów ubocznych pochodzenia zwierzęcego nieprzeznaczonych do spożycia przez ludzi.

3. Funkcja adaptowana jest to użytkowanie istniejące, niemieszczące się w opisanym w ust. 1 zakresie użytkowań określającym przeznaczenie terenów, które plan utrzymuje, uznając za zgodne z planem i umożliwiając działania inwestycyjne w zakresie tego użytkowania oraz jego przekształcenie na inne, zgodne z przeznaczeniem danego terenu.

4. W obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się lokalizację przystani kajakowej.

#### § 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Obowiązuje nakaz nawiązania pod względem skali, bryły, podziałów i form architektonicznych do zabudowy historycznej – kształtowanie przestrzeni kulturowej o cechach inspirowanych tradycją danego miejsca.

2. Obowiązuje odpowiednie kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w tym ulic i placów, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni.

3. Kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru planu i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniających ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez:

- 1) zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo (terenów leśnych, zadrzewionych, obniżeń terenowych itp.);
- 2) ustalenie przeznaczenia terenów tworzących system korytarzy ekologicznych pod różne kategorie zieleni: urządzonej, ekologicznej i nieurządzonej oraz terenów wyłączonych z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni w granicach działek budowlanych.

#### 4. Zasady kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej:

- 1) obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień;
- 2) obowiązuje ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni;
- 3) dopuszcza się realizację parterowej zabudowy pomocniczej (budynek gospodarczy, garaż) - o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego;
- 4) wyklucza się realizację dachów uskokowych lub schodkowych;
- 5) obowiązuje stosowanie jednorodnej kolorystyki elewacji budynków (nowych i przebudowywanych) – kolorystyka stonowana w kolorach jasnych i ciemnych wpisująca się harmonijnie w otoczenie; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów.

#### § 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1. Niewielki fragment terenu objętego planem przyległy do rzeki Słupi położony jest w specjalnym obszarze ochrony siedliskowej Natura 2000 PLH220052 „Dolina Słupi”. Na obszarze Natura 2000 obowiązują zakazy, ograniczenia i nakazy wynikające z przepisów odrębnych, w tym zakaz podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności: pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

#### 2. Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania zasobu zieleni:

- 1) na całym terenie obowiązuje zachowanie i ochrona zasobu zieleni, uszczuplenie zasobu zieleni wymaga ekwiwalentnej rekompensaty, polegającej na zastąpieniu zlikwidowanego na danym terenie zasobu zieleni innym zasobem, którego sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny;
- 2) na całym terenie obowiązuje wzbogacenie szaty roślinnej a tym samym krajobrazu poprzez wprowadzanie zadrzewień, grup drzew i krzewów, zróżnicowanych pod względem gatunkowym, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
- 3) realizacja parkingów naziemnych większych niż 8 miejsc postojowych jest uwarunkowana wprowadzeniem zieleni wysokiej (drzew i krzewów) na terenie parkingu, zajmującej powierzchnię nie mniejszą niż 20% powierzchni terenu przeznaczonego dla miejsc postojowych.

3. W zakresie ochrony zasobów wodnych i gospodarki wodnej obowiązuje:

- 1) zapewnienie dostępu do rzeki Słupi, ze względu na konieczność przeprowadzenia niezbędnych prac konserwacyjnych, regulacyjnych, awaryjnych i innych mających na celu utrzymanie rzeki w dobrym stanie technicznym, oraz z uwagi na ograniczenie ewentualnych zagrożeń powodziowych poprzez pozostawienie pasa wolnego od zabudowy, trwałych ogrodzeń i nasadzeń drzew o szerokości 10 m od górnej krawędzi skarp rzeki;
- 2) planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego, a przede wszystkim nie może zanieczyszczać wód i dna rzeki Słupi;
- 3) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków wodnych;
- 4) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia ciągów pieszych, dróg dojazdowych i parkingów, w celu zapobiegania zmniejszeniu retencji gruntowej, zmniejszeniu infiltracji i wzrostu odpływu powierzchniowego;

4. Urządzenia melioracyjne:

- 1) obowiązuje zachowanie urządzeń melioracji wodnych oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem;
- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę urządzeń wodnych melioracji przy zachowaniu prawidłowego funkcjonowania całego układu.

5. Na całym terenie objętym planem wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć:

- 1) mogących spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska;
- 2) wymagających instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

6. W zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami ustala się:

- 1) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej i handlowej nie może przekroczyć granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 2) na terenach w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych, obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami;
- 3) zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami.

7. Wymagane jest w zależności od potrzeb, uściślenie warunków geotechnicznych podłoża zgodnie z obowiązującymi przepisami.

8. Na całym terenie obowiązuje nakaz ochrony dziko występujących gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

9. W przypadku ogradzania terenu, ogrodzenia należy zaprojektować w sposób umożliwiający przemieszczanie się drobnej zwierzyny.

**§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. Część terenu położona jest w strefie W.III. ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, która obejmuje oznaczony na rysunku planu obszar 5 stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury:

- 1) osada kultury wielbarskiej, numer ewidencyjny AZP 7-28/40,
- 2) osada kultury łużycko-pomorskiej, numer ewidencyjny AZP 7-28/41,
- 3) osada kultury łużycko-pomorskiej, numer ewidencyjny AZP 7-28/44,

4) w strefie W III ograniczonej ochrony archeologiczno konserwatorskiej, w przypadku planowania prac ziemnych, ustala się obowiązek przeprowadzenia archeologicznych badań interwencyjnych o charakterze nadzoru archeologicznego, prowadzonego w trakcie realizacji inwestycji, w zakresie określonym przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w pozwoleniu na prowadzenie badań archeologicznych, na podstawie przepisów odrębnych.

2. Część terenu położona jest w strefie W.II. częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, która obejmuje oznaczony na rysunku planu obszar 2 stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury:

- 1) osada kultury łużycko-pomorskiej, wielbarskiej - numer ewidencyjny AZP 7-28/42;
- 2) osada kultury łużycko-pomorskiej, wielbarskiej - numer ewidencyjny AZP 7-28/43;
- 3) w strefie W II częściowej ochrony archeologiczno konserwatorskiej, w przypadku planowania prac ziemnych, ustala się obowiązek przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych, wyprzedzających inwestycję, w zakresie określonym przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na podstawie przepisów odrębnych.

3. Na terenach, na których nie są ustanowione strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

5. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków oraz znajdujące się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

6. Na obszarze objętym planem znajduje się miejsce pamięci - cmentarz właścicieli ziemskich oznaczony na rysunku planu odpowiednim symbolem - obowiązuje ochrona przed dewastacją i bieżąca konserwacja, z maksymalnym zachowaniem pierwotnego wyrazu architektonicznego.

#### § 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Ustala się system przestrzeni publicznych, który obejmuje:

- 1) tereny usług publicznych;
- 2) tereny zieleni publicznej;
- 3) drogi publiczne, wyznaczone ciągi piesze, pieszo jezdne, dojazdy.

2. W obrębie systemu przestrzeni publicznych obowiązuje:

- 1) kształtowanie zagospodarowania o wysokim standardzie estetycznym;
- 2) wysoki standard estetyczny elewacji od strony przestrzeni publicznych, posadzek i nawierzchni, elementów małej architektury i tzw. mebla ulicznego;
- 3) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
- 4) przestrzenie publiczne należy aranżować w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych, placów; wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzonej zieleni.

§ 11. Granice i sposoby 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:

1. W obszarze planu (niewielki fragment terenu wzdłuż rzeki Słupi) występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem oraz oznaczeniem literowym ZZ; są to obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat. Dla ww. obszarów obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych oraz zakaz lokalizacji nowej zabudowy.

2. W obszarze planu (niewielki fragment terenu wzdłuż rzeki Słupi) występują obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego; należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające obiekty budowlane przed skutkami okresowego podniesienia się poziomu wód (np. zastosować rozwiązania zabezpieczające przed wtargnięciem wód do pomieszczeń lub zastosować materiały i rozwiązania odporne na okresowe zalanie). Dla ww. obszarów obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.

3. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

4. Nie określa się krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, do czasu jego uchwalenia.

5. Obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych - rzeki Słupi, w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

6. Lokalizację zabudowy w sąsiedztwie lasów dopuszcza się z zachowaniem przepisów odrębnych.

7. Na terenie objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

8. Przez obszar planu przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 KV; w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia dla lokalizacji zagospodarowania i zabudowy wynikające z przepisów odrębnych. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę ww. linii.

#### **§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Na obszarze planu dopuszcza się scalanie i podziały nieruchomości.

3. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, podział na działki budowlane powinien być zgodny z wymaganiami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych w odniesieniu do zasad podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych.

#### **§ 13. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1. Obowiązują następujące zasady bezpieczeństwa ruchu statków powietrznych:

- 1) wszystkie obiekty o wysokości równej i większej niż 100m nad poziom terenu stanowią przeszkody lotnicze i ze względu na zapewnienie warunków bezpieczeństwa ruchu cywilnych statków powietrznych muszą być zgłaszane Prezesowi Urzędu Lotnictwa Cywilnego;
- 2) zamiar budowy obiektów o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. przed wydaniem pozwolenia na budowę zgłosić należy do odpowiednich służb ruchu lotniczego sił zbrojnych RP.

2. Ograniczenia w użytkowaniu terenów wokół bazy systemu obrony przeciwrakietowej:

- 1) ograniczenia w użytkowaniu nadajników elektromagnetycznych: poza terenem bazy zabronione będzie używanie nadajników elektromagnetycznych, które generują pole elektromagnetyczne przekraczające natężenie 3 v/m wartości skutecznej dla wszystkich częstotliwości od 9 khz do 300 ghz mierzonych 2 m nad poziomem gruntu w punkcie o współrzędnych 54° 28' 48,158''N oraz 17° 06' 04,719''E w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 65 metrów n.p.m.; ustalenia planu spełniają wymogi dotyczące dopuszczalnych wysokości zabudowy;
- 2) wyklucza się budowę turbin wiatrowych na całym obszarze objętym planem;
- 3) obszar planu znajduje się w strefie o ograniczonym ruchu lotniczym.

3. Na części obszaru objętego planem, na terenach położonych wzdłuż DK nr 21, występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zamieszkania zbiorowego i mieszkaniowo-usługowej. W wypadku lokalizowania pomieszczeń chronionych przed hałasem od strony ww. ulicy należy zastosować odpowiednie rozwiązania przestrzenne lub zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. ekranowanie zabudową nie wymagającą ochrony, zastosowanie stolarki dźwiękoszczelnej i systemów wentylacyjnych, zielen izolacyjna itp.).

4. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:

- 1) dopuszczalne zróżnicowanie wielkości poszczególnych działek nie może przekroczyć wartości 10% minimalnej powierzchni działki ustalonej dla podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej lub w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki ustalona w ustaleniach szczegółowych, pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w ustaleniach szczegółowych;
- 3) określone w kartach terenów minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego.

5. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu. Dopuszcza się nieznaczne odchylenia linii rozgraniczających dróg wynikające z projektu budowlanego.

6. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

- 1) zainwestowanie i użytkowanie istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku;
- 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może być poddana remontom, przebudowie i nadbudowie, przy czym część obiektu, która usytuowana jest niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddawana wyłącznie remontom.

**§ 14. Zasady modernizacji i rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**

1. Teren objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym, który stanowi droga krajowa nr 21 (ul. Słupska), oznaczona w terenie objętym planem jako KD.GP.01.

2. Układ dróg publicznych tworzą:

- 1) droga klasy GP – główna ruchu przyspieszonego, oznaczona na rysunku planu jako KD.GP;
- 2) drogi klasy L – lokalne, oznaczone na rysunku planu jako KD.L;
- 3) drogi klasy D – dojazdowe, oznaczone na rysunku planu jako KD.D.

3. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą ulice wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu jako KDW.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem:

- 1) poszczególne tereny elementarne obsługiwane są przez drogi publiczne i drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu;
- 2) dla drogi krajowej nr 21 oznaczonej jako KD.GP.01 ustala się: dostęp do drogi KD.GP.01 z terenu objętego planem poprzez trzy skrzyżowania: z drogami KDL.05, KD.L.07 i KD.L.08;
- 3) wyklucza się lokalizacje nowych bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej nr 21; istniejące zjazdy mogą obsługiwać wyłącznie istniejące zagospodarowanie terenu;
- 4) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek budowlanych, o następujących parametrach:
  - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 8 m,
  - b) w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m,
  - c) dopuszcza się urządzenie dojazdu bez wyodrębniania jezdni i chodników.



5. Dla komunikacji rowerowej ustala się:

- 1) przez teren objęty planem przechodzi międzygminna trasa rowerowa;
- 2) w urządzone drogi rowerowe należy wyposażyć drogi oznaczone w planie jako KD.GP.01, KD.L.05, KD.L.06, KD.L.07, KD.L.08;
- 3) dla dróg klasy dojazdowa - poza wymienionymi w punkcie 2, oraz dla dróg wewnętrznych – dopuszcza się ruch rowerowy w jezdni ulicy;
- 4) dopuszcza się lokalizację innych dróg rowerowych na terenach zaliczanych do obszarów przestrzeni publicznych.

6. Wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc parkingowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie (w tym garaż);
- 2) dla funkcji usługowych: nie mniej niż 3 miejsca na 100m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej przeznaczonej dla usług;
- 3) zabudowa mieszkaniowo – usługowa: 1 miejsce na mieszkanie plus odpowiednia ilość miejsc parkingowych wynikających z proporcji ustalonej powyżej;
- 4) dla pozostałych funkcji nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku i 1 miejsce parkingowe na trzech zatrudnionych;
- 5) dla usług publicznych, obiektów zamieszkania zbiorowego oraz obiektów infrastruktury technicznej nie ustala się minimalnych wskaźników zaspokojenia potrzeb parkingowych;
- 6) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe podlegają powyższym wymogom;
- 7) w ramach miejsc postojowych lokalizowanych poza drogami oraz w drogach wewnętrznych należy zapewnić stanowiska postojowe przystosowane dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 –15,
  - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40,
  - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100,
  - d) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich ogólna liczba wynosi więcej niż 100.
- 8) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych jako podstawowe przeznaczenie terenu a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym ustępie.

**§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy z gminnego systemu wodociągowego funkcjonującego w miejscowości Bydlino;
- 2) dla zasilenia w wodę nowej zabudowy obowiązuje rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej w układzie zapewniającym ciągłą dostawę wody pitnej odpowiedniej jakości;
- 3) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do zapotrzebowania odbiorców.

2. Odprowadzenie ścieków komunalnych: obowiązuje odprowadzenie ścieków komunalnych z terenów istniejącej i projektowanej zabudowy do oczyszczalni ścieków w Słupsku poprzez sieć kanalizacji sanitarnej.

3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów istniejącej i projektowanej zabudowy do kanalizacji deszczowej (otwartej lub zamkniętej) - po jej wybudowaniu, w przypadku braku możliwości przyłączenia od kanalizacji deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki;

- 2) odwodnienie istniejących i projektowanych dróg należy zapewnić poprzez kanalizację deszczową otwartą lub zamkniętą; dopuszcza się spływ powierzchniowy do istniejących rowów melioracyjnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę urządzeń melioracji wodnych przy zachowaniu prawidłowego funkcjonowania całego układu;
- 4) wyklucza się odprowadzenia wód opadowych do systemu odwodnienia drogi krajowej.

#### 4. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) do obsługi terenu objętego planem obowiązuje rozbudowa linii energetycznych średniego napięcia 15 kV oraz budowa nowych lub przebudowa istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
- 2) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania;
- 3) wyklucza się budowę nowych stacji transformatorowych na terenach oznaczonych jako: ZL i ZP.

5. Obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z systemu sieciowego lub z indywidualnych źródeł spełniających normy ochrony środowiska.

6. Zaopatrzenie w gaz: z indywidualnych źródeł lub gazowej sieci rozdzielczej - po jej zrealizowaniu.

7. Zasady rozbudowy infrastruktury teletechnicznej: dopuszcza się rozbudowę infrastruktury systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.

8. Projektowane sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować poza pasem drogi krajowej, a przejścia przez tę drogę powinny być projektowane prostopadle do osi drogi, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

**§ 16.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów Obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

**§ 17.** Stawka procentowa Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego obszaru objętego planem.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**

##### **§ 18.** Ustalenia szczegółowe dla terenu 26.P/U:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy przemysłowej i usługowej:

- 1) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, garaże, budynki gospodarcze oraz obiekty małej architektury;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego:
  - a) związanych ze świadczeniem usług hotelarskich w obiektach hotelarskich,
  - b) zaspokajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe, takich jak np.: dom dziecka, dom opieki lub pomocy społecznej, dom zakonny, internat;
- 3) dopuszcza się lokalizację wiat, hal namiotowych, zadaszeń, pawilonów oraz obiektów kontenerowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) w odległości 20 m od krawędzi jezdni DK nr 21 (po jej modernizacji),
- b) w odległości 6m od linii rozgraniczających drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,9;
- 3) parametry zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: do 12 m,
  - b) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych:  $25^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ; dopuszcza się lokalizację dachów płaskich;
- 4) minimalna wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych:  $1000\text{m}^2$ ; wyklucza się podziały powodujące konieczność lokalizacji zjazdów z DK nr 21.

### 3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z drogi KD.L.05;
- 2) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek budowlanych o parametrach określonych w § 14 ust.4 pkt 4;
- 3) wyklucza się lokalizację bezpośrednich zjazdów z DK nr 21 oznaczonej na rysunku planu jako KD.GP.01;
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 14 ust. 6.

### § 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu 27.MN/U:

#### 1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

- 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług niezakłócających funkcji mieszkaniowej;
- 4) funkcja usługowa może występować samodzielnie na działce budowlanej lub może towarzyszyć zabudowie mieszkalnej lub jako funkcja wbudowana w budynku mieszkalnym, nie ustala się procentu udziału funkcji usługowej w budynku mieszkalnym ani proporcji pomiędzy zabudową usługową a mieszkaniową;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego:
  - a) związanych ze świadczeniem usług hotelarskich w obiektach hotelarskich,
  - b) zaspokajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe, takich jak np.: dom dziecka, dom opieki lub pomocy społecznej, dom zakonny, internat;
- 6) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury oraz oczka wodne;
- 7) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

#### 2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odległości 20 m od krawędzi jezdni DK nr 21 (po jej modernizacji),
  - b) w odległości 6m od linii rozgraniczających drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - do 9 m,
    - do 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,

- b) poziom posadzki parteru nie wyżej niż 45 cm od poziomu terenu,
  - c) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych:  $25^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ; dopuszcza się lokalizację dachów płaskich dla budynków gospodarczych i garaży;
- 4) minimalna wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej:  $500\text{m}^2$  dla jednego segmentu,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej:  $1000\text{m}^2$ ,
  - c) wyklucza się podziały powodujące konieczność lokalizacji zjazdów z DK nr 21.

### 3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z drogi KD.L.05;
- 2) wyklucza się lokalizację bezpośrednich zjazdów z DK nr 21 oznaczonej na rysunku planu jako KD.GP.01;
- 3) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek budowlanych o parametrach określonych w § 14 ust.4 pkt 4;
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 14 ust. 6.

### 4. Inne ustalenia:

- 1) część terenu 27.MN/U znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem oraz oznaczeniem literowym ZZ, dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11 ust. 1;
- 2) część terenu 27.MN/U znajduje się w granicach obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego; dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11 ust. 2.

### § 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu 28.UP/ZP:

#### 1. Przeznaczenie terenu: teren usług publicznych z towarzyszącą zielenią parkową:

- 1) istniejący cmentarz;
- 2) parking dla samochodów osobowych,
- 3) dopuszcza się towarzyszącą funkcję mieszkalną,
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

#### 2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6m od linii rozgraniczających drogi publicznej oraz z zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 35%,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,4;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 18 m,
  - b) kształt dachu: nie ustala się;
- 4) w stanie istniejącym teren dawnego (nieczynnego) cmentarza; przed przystąpieniem do realizacji nowej funkcji usług sakralnych, wymagane jest sporządzenie szczegółowej inwentaryzacji dawnych grobów, a w przypadku ich kolizji z lokalizacją kościoła należy je przenieść w granicach terenu np. poza linię zabudowy; ustala się zakaz chowania zmarłych oraz zakładania nowego cmentarza,

5) planowana budowa kościoła z wieżą kościelną jako dominantą wysokościową, z możliwością realizacji towarzyszącej zabudowy (w tym plebanii, kaplicy, obiektów małej architektury, zabudowy gospodarczo-garażowej).

3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z drogi KD.L.05;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 14 ust. 6.

4. Inne ustalenia:

- 1) niewielki fragment terenu znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 PLH220052 „Dolina Słupi”; obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8 ust. 1;
- 2) część terenu znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem oraz oznaczeniem literowym ZZ, dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11 ust. 1;
- 3) część terenu znajduje się w granicach obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego; dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11 ust. 2;
- 4) w terenie znajduje się miejsce pamięci - cmentarz właścicieli ziemskich oznaczony na rysunku planu odpowiednim symbolem - obowiązuje ochrona przed dewastacją i bieżąca konserwacja, z maksymalnym zachowaniem pierwotnego wyrazu architektonicznego.

**§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu 46.MN/U:**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

- 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług niezakłócających funkcji mieszkaniowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego:
  - a) związanych ze świadczeniem usług hotelarskich w obiektach hotelarskich,
  - b) zaspokajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe, takich jak np.: dom dziecka, dom opieki lub pomocy społecznej, dom zakonny, internat;
- 4) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury oraz oczka wodne;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odległości minimum 15 m od krawędzi jezdni DK nr 21,
  - b) w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg publicznych oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - do 9 m,
    - do 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
  - b) poziom posadzki parteru nie wyżej niż 45 cm od poziomu terenu,

c) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych:  $25^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ; dopuszcza się lokalizację dachów płaskich dla budynków gospodarczych i garaży;

4) minimalna wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej:  $500\text{m}^2$  dla jednego segmentu,

b) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej:  $1000\text{m}^2$ ,

c) wyklucza się podziały powodujące konieczność lokalizacji zjazdów z DK nr 21.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren z drogi KD.L.05, KD.L.08, z drogi KD.GP.01 poprzez istniejące zjazdy oraz z drogi serwisowej wzdłuż DK nr 21;

2) wyklucza się lokalizację bezpośrednich zjazdów z DK nr 21 oznaczonej na rysunku planu jako KD.GP.01;

3) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek budowlanych o parametrach określonych w § 14 ust.4 pkt 4;

4) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 14 ust. 6.

4. Inne ustalenia:

1) część terenu położona jest w granicach stref W.III. ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej; obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 9 ust. 1;

2) część terenu położona jest w granicach stref W.II. częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej; obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 9 ust. 2;

**§ 22.** Ustalenia szczegółowe dla terenu 60.MN:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;

2) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego;

3) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury oraz oczka wodne;

4) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) w odległości 25 m od krawędzi jezdni DK nr 21,

b) w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg publicznych oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%,

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,4;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- do 9 m, dla budynków mieszkalnych i innych obiektów budowlanych,

- do 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,

b) poziom posadzki parteru nie wyżej niż 45 cm od poziomemu terenu,

c) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych:  $25^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ; dopuszcza się lokalizację dachów płaskich dla budynków gospodarczych i garaży;

4) minimalna wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej:  $500\text{m}^2$  dla jednego segmentu,

b) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej:  $1000\text{m}^2$ .

3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren z dróg publicznych KD.L.06, KD.D.12 oznaczonych na rysunku planu;

2) wyklucza się lokalizację bezpośrednich zjazdów z DK nr 21 oznaczonej na rysunku planu jako KD.GP.01;

3) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek budowlanych o parametrach określonych w § 14 ust.4 pkt 4;

4) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 14 ust. 6.

4. Inne ustalenia: w granicach terenu 56.MN znajduje się obiekt wpisany do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, oznaczone na rysunku planu; obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 9 ust. 1.

**§ 23.** Ustalenia szczegółowe dla terenu 61.MN/U:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;

2) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego;

3) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług niezakłócających funkcji mieszkaniowej;

4) funkcja usługowa może występować samodzielnie na działce budowlanej lub może towarzyszyć zabudowie mieszkalnej lub jako funkcja wbudowana w budynku mieszkalnym, nie ustala się procentu udziału funkcji usługowej w budynku mieszkalnym ani proporcji pomiędzy zabudową usługową a mieszkaniową;

5) dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego:

a) związanych ze świadczeniem usług hotelarskich w obiektach hotelarskich,

b) zaspokajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe, takich jak np.: dom dziecka, dom opieki lub pomocy społecznej, dom zakonny, internat;

6) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury oraz oczka wodne;

7) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) w odległości 25 m od krawędzi jezdni DK nr 21,

b) w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg publicznych oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%,

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- do 9 m,

- do 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,

- b) poziom posadzki parteru nie wyżej niż 45 cm od poziomu terenu,
  - c) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych:  $25^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ; dopuszcza się lokalizację dachów płaskich dla budynków gospodarczych i garaży;
- 4) minimalna wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej:  $500\text{m}^2$  dla jednego segmentu,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej:  $1000\text{m}^2$ ,
  - c) wyklucza się podziały powodujące konieczność lokalizacji zjazdów z DK nr 21.

### 3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z drogi KD.L.06, KD.L.07;
- 2) wyklucza się lokalizację bezpośrednich zjazdów z DK nr 21 oznaczonej na rysunku planu jako KD.GP.01;
- 3) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek budowlanych o parametrach określonych w § 14 ust.4 pkt 4;
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 14 ust. 6.

### § 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów 62.MN/U, 63.MN/U:

#### 1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

- 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług niezakłócających funkcji mieszkaniowej;
- 4) funkcja usługowa może występować samodzielnie na działce budowlanej lub może towarzyszyć zabudowie mieszkalnej lub jako funkcja wbudowana w budynku mieszkalnym, nie ustala się procentu udziału funkcji usługowej w budynku mieszkalnym ani proporcji pomiędzy zabudową usługową a mieszkaniową;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego:
  - a) związanych ze świadczeniem usług hotelarskich w obiektach hotelarskich,
  - b) zaspokajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe, takich jak np.: dom dziecka, dom opieki lub pomocy społecznej, dom zakonny, internat;
- 6) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury oraz oczka wodne;
- 7) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

#### 2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odległości 25 m od krawędzi jezdni DK nr 21,
  - b) w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg publicznych oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - do 9 m,
    - do 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,



- b) poziom posadzki parteru nie wyżej niż 45 cm od poziomu terenu,
  - c) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych:  $25^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ; dopuszcza się lokalizację dachów płaskich dla budynków gospodarczych i garaży;
- 4) minimalna wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej:  $500\text{m}^2$  dla jednego segmentu,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej:  $1000\text{m}^2$ ,
  - c) wyklucza się podziały powodujące konieczność lokalizacji zjazdów z DK nr 21.

#### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z drogi KD.L.06, KD.L.07;
- 2) wyklucza się lokalizację bezpośrednich zjazdów z DK nr 21 oznaczonej na rysunku planu jako KD.GP.01;
- 3) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek budowlanych o parametrach określonych w § 14 ust.4 pkt 4;
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 14 ust. 6.

#### § 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu 64.MN/U:

##### 1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

- 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług niezakłócających funkcji mieszkaniowej;
- 4) funkcja usługowa może występować samodzielnie na działce budowlanej lub może towarzyszyć zabudowie mieszkalnej lub jako funkcja wbudowana w budynku mieszkalnym, nie ustala się procentu udziału funkcji usługowej w budynku mieszkalnym ani proporcji pomiędzy zabudową usługową a mieszkaniową;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego:
  - a) związanych ze świadczeniem usług hotelarskich w obiektach hotelarskich,
  - b) zaspokajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe, takich jak np.: dom dziecka, dom opieki lub pomocy społecznej, dom zakonny, internat;
- 6) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury oraz oczka wodne;
- 7) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

##### 2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6m od linii rozgraniczających drogi publicznej zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - do 9 m,
    - do 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
  - b) poziom posadzki parteru nie wyżej niż 45 cm od poziomu terenu,

- c) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych:  $25^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ; dopuszcza się lokalizację dachów płaskich dla budynków gospodarczych i garaży;
- 4) minimalna wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej:  $800\text{m}^2$ .

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z drogi KD.L.07;
- 2) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek budowlanych o parametrach określonych w § 14 ust.4 pkt 4;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 14 ust. 6.

**§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenów 65.MN, 67.MN:**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
- 3) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury oraz oczka wodne;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odległości 25 m od krawędzi jezdni DK nr 21,
  - b) w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,4;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - do 9 m, dla budynków mieszkalnych i innych obiektów budowlanych,
    - do 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
  - b) poziom posadzki parteru nie wyżej niż 45 cm od poziomemu terenu,
  - c) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych:  $25^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ; dopuszcza się lokalizację dachów płaskich dla budynków gospodarczych i garaży;
- 4) minimalna wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej:  $500\text{m}^2$  dla jednego segmentu,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej:  $1000\text{m}^2$ ,
  - c) wyklucza się podziały powodujące konieczność lokalizacji zjazdów z DK nr 21.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z drogi publicznej KD.L.06, KD.L.29 i wewnętrznych KD.W.26, KD.W.27 oznaczonych na rysunku planu;

- 2) wyklucza się lokalizację bezpośrednich zjazdów z DK nr 21 oznaczonej na rysunku planu jako KD.GP.01;
- 3) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek budowlanych o parametrach określonych w § 14 ust.4 pkt 4;
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 14 ust. 6.

4. Inne ustalenia: część terenu 65.MN położona jest w granicach strefy W.III. ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej; obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 9 ust. 2.

#### § 27. Ustalenia szczegółowe dla terenów 69.MN, 70.MN:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
- 3) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury oraz oczka wodne;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,4;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - do 9 m, dla budynków mieszkalnych i innych obiektów budowlanych,
    - do 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
  - b) poziom posadzki parteru nie wyżej niż 45 cm od poziomu terenu,
  - c) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych:  $25^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ; dopuszcza się lokalizację dachów płaskich dla budynków gospodarczych i garaży;
- 4) minimalna wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej:  $500\text{m}^2$  dla jednego segmentu,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej:  $1000\text{m}^2$ .

3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z dróg publicznych KD.L.08, KD.D.13 i wewnętrznej KD.W.32 oznaczonych na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek budowlanych o parametrach określonych w § 14 ust.4 pkt 4;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 14 ust. 6.

#### § 28. Ustalenia szczegółowe dla terenów 73.MN, 74.MN, 75.MN, 76.MN, 77.MN, 78.MN:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego;

- 3) jako towarzyszące ustalonymu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury oraz oczka wodne;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,4;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - do 9 m, dla budynków mieszkalnych i innych obiektów budowlanych,
    - do 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
  - b) poziom posadzki parteru nie wyżej niż 45 cm od poziomu terenu,
  - c) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych:  $25^{\circ}$ -  $45^{\circ}$ ; dopuszcza się lokalizację dachów płaskich dla budynków gospodarczych i garaży;
- 4) minimalna wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej:  $500\text{m}^2$  dla jednego segmentu,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej:  $1000\text{m}^2$ .

3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z dróg publicznych KD.L.08, KD.D.13 i wewnętrznych KDW.32, KDW.33, KDW.34, KDW.39 oznaczonych na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek budowlanych o parametrach określonych w § 14 ust.4 pkt 4;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 14 ust. 6.

**§ 29.** Ustalenia szczegółowe dla terenów 79.MN/U, 80.MN/U:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

- 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług niezakłócających funkcji mieszkaniowej;
- 4) funkcja usługowa może występować samodzielnie na działce budowlanej lub może towarzyszyć zabudowie mieszkalnej lub jako funkcja wbudowana w budynku mieszkalnym, nie ustala się procentu udziału funkcji usługowej w budynku mieszkalnym ani proporcji pomiędzy zabudową usługową a mieszkaniową;
- 5) jako towarzyszące ustalonymu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury oraz oczka wodne;
- 6) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) dla terenu 79.MN/U - w odległości 25 m od krawędzi jezdni DK nr 21,

- b) dla terenu 80.MN/U - w odległości 27 m od krawędzi jezdni DK nr 21,
  - c) w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6;
- 3) parametry zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
    - do 9 m,
    - do 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
  - b) poziom posadzki parteru nie wyżej niż 45 cm od poziomu terenu,
  - c) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych:  $25^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ; dopuszcza się lokalizację dachów płaskich dla budynków gospodarczych i garaży;
- 4) minimalna wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej:  $500\text{m}^2$  dla jednego segmentu,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej:  $1000\text{m}^2$ ,
  - c) wyklucza się podziały powodujące konieczność lokalizacji zjazdów z DK nr 21.

### 3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z dróg publicznych KD.L.06, KD.L.29, KD.D.13 oraz z drogi serwisowej wzdłuż DK nr 21;
- 2) wyklucza się lokalizację bezpośrednich zjazdów z DK nr 21 oznaczonej na rysunku planu jako KD.GP.01;
- 3) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek budowlanych o parametrach określonych w § 14 ust.4 pkt 4;
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 14 ust. 6.

### § 30. Ustalenia szczegółowe dla terenów 81.ZL, 82.ZL:

- 1. Przeznaczenie terenu: lasy.
- 2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

- 3. Zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi KD.L.06 oraz z drogi poza obszarem planu.

### § 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu 83.ZP

- 1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej; dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku.

- 2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych w zakresie niezbędnym do rekreacyjnego wykorzystania terenu, o którym mowa w ust. 1.
- 3. Zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi KD.L.08.

## Rozdział 4.

### Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego

#### § 32. Ustalenia dla terenu KD.GP.01:

- 1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy GP – główna ruchu przyspieszonego.

## 2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: G 1/2 tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) dostępność:
  - a) wjazd na drogę poprzez skrzyżowania,
  - b) na całej długości drogi obowiązuje ograniczony dostęp do drogi z terenów przyległych.

## 3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się wyłącznie związane z infrastrukturą drogową;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się wyłącznie związane z infrastrukturą drogową;
- 3) zasady lokalizacji zieleni: dopuszcza się zadrzewienia w pasie drogi.

### § 33. Ustalenia dla terenów KD.L.05, KD.L.06, KD.L.07, KD.L.08, KD.L.29:

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy L - lokalna.

## 2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) KD.L.05 - szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) KD.L.06 - szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) KD.L.07, KD.L.29 - szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) KD.L.08 - szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) przekrój: ulica jednojezdniowa, dwupasowa;
- 6) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

## 3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się wyłącznie związane z infrastrukturą drogową;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 3) zasady lokalizacji zieleni: dopuszcza się zadrzewienia w pasie drogi.

### § 34. Ustalenia dla terenów KD.D.12, KD.D.13:

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy D – dojazdowa.

## 2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) KD.D.12 - szerokość w liniach rozgraniczających 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) KD.D.13 - szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój: ulica jednojezdniowa, dwupasowa;
- 4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

## 3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się wyłącznie związane z infrastrukturą drogową;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 3) zasady lokalizacji zieleni: dopuszcza się zadrzewienia w pasie drogi.

## 4. Inne ustalenia:

- 1) część terenu KD.D.14 znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem oraz oznaczeniem literowym ZZ, dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11 ust. 1;

2) część terenu KD.D.14 znajduje się w granicach obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego; dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11 ust. 2.

**§ 35.** Ustalenia dla terenów KDW.26, KDW.27, KDW.32, KDW.33, KDW.34, KDW.39:

1. Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Parametry, wyposażenie:

- 1) KDW.34 - szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) KDW.26, KDW.27, KDW.32, KDW.33, KDW.39 - szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój: ciąg pieszo-jezdny lub z wyodrębnionymi jezdnią i chodnikiem, dopuszcza się inne elementy według potrzeb.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się wyłącznie związane z infrastrukturą drogową;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się wyłącznie związane z infrastrukturą drogową;
- 3) zasady lokalizacji zieleni: dopuszcza się zadrzewienia w pasie drogi.

## **Rozdział 5. Przepisy końcowe**

**§ 36.** Na terenie objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego traci moc Uchwała nr XXXIII/359/2021 Rady gminy Słupsk z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze miejscowości Bydlino, gmina Słupsk.

**§ 37.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Słupsk

**Dariusz Perlański**





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVII/745/2023  
Rady Gminy Słupsk  
z dnia 27 września 2023 r.

### **ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU**

dotyczy projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowanego na podstawie Uchwały Nr XLV/507/2022 Rady Gminy Słupsk z dnia 8 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Uchwały nr XXXIII/359/2021 Rady gminy Słupsk z dnia 31 marca 2021 r. zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze miejscowości Bydlino, gmina Słupsk.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 maja do 21 czerwca 2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 01 czerwca 2023 r.

Termin składania uwag do projektu planu upłynął dnia 12 lipca 2023 r.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 12 lipca 2023 r.

Na podstawie art. 17 pkt 12), 13), ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Słupsk rozpatruje uwagi wniesione do projektu planu i rozstrzyga o sposobie ich uwzględnienia w projekcie planu.

W wyznaczonym terminie do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze miejscowości Bydlino, gmina Słupsk **wniesiono trzy uwagi, z których jedna nie została uwzględniona.**

Uwaga wniesiona w dniu 10.07.2023 r. przez osobę prywatną.

Treść uwagi: „wniosek o zmianę kategorii drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.32 na drogę gminną”

#### **Uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: Wnioskowana zmiana kategorii drogi wiązałaby się z poniesieniem przez Gminę kosztów wykupu gruntu oraz trwałego wyłączenia z produkcji rolnej. Wyłączenie takie wiąże się z wniesieniem opłat określonych w art. 12. Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.), zatem będzie wiązało się z dodatkowymi kosztami. Za każdy wyłączony hektar gruntu rolnego przysługuje należność zależnie od klasy bonitacyjnej użytku gruntowego. Należność ta pomniejszana jest o średnią wartość rynkową gruntu na terenie danej gminy (wg stanu na dzień faktycznego wyłączenia gruntu z produkcji). Ponadto ustawodawca określa opłatę roczną stanowiącą 10% sumy należności (przed odjęciem ceny gruntu) na okres 10 lat.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVII/745/2023  
Rady Gminy Słupsk  
z dnia 27 września 2023 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z  
ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY  
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

### **I. Zadania własne gminy**

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w §3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE (art. 110 ust. 1 pkt. 1).

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- b) zaopatrzenie w energię ciepłą,
- c) zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg gminnych.

### **II Budowa dróg**

Koszty budowy dróg publicznych zostały uwzględnione w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Bydlino, gmina Słupsk, przyjętym uchwałą nr XXXIII/359/2021 Rady gminy Słupsk z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze miejscowości Bydlino, Gmina Słupsk nie poniesie więc kosztów budowy dróg publicznych w związku z realizacją zmiany planu.

### **III. Uzbrojenie terenu**

Koszty budowy sieci infrastruktury technicznej zostały uwzględnione w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Bydlino, gmina Słupsk, przyjętym uchwałą nr XXXIII/359/2021 Rady gminy Słupsk z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze miejscowości Bydlino, gmina Słupsk.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVII/745/2023  
Rady Gminy Słupsk  
z dnia 27 września 2023 r.

**Informacja o danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. DZ. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.)**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla zmiany Uchwały nr XXXIII/359/2021 Rady gminy Słupsk z dnia 31 marca 2021 r. zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze miejscowości Bydlino, gmina Słupsk, dostępne są pod adresem:

<https://slupsk.e-mapa.net/wykazplanow/>