

**UCHWAŁA NR ...../...../.....  
RADY GMINY ŚWIERZNO**

z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gmina Świerzno dla terenów położonych w miejscowościach Starza i Kępica**

*Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.) Rada Gminy Świerzno uchwała, co następuje:*

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne****§1**

1. W wyniku realizacji Uchwały Nr XVIII/128/2012 Rady Gminy Świerzno z dnia 31 sierpnia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gmina Świerzno dla terenów położonych w miejscowościach Starza i Kępica; po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świerzno, przyjętego Uchwałą Nr XV/101/2016 Rady Gminy Świerzno z dnia 29 kwietnia 2016r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowościach Starza i Kępica w gminie Świerzno zwany dalej „planem”.
2. Granice planu przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej uchwały rysunek planu w skali 1:1000, obejmujący trzy rozłączne obszary: obszar wsi Kępica oraz dwa obszary wsi Starza.
3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni **35,2 ha**.

**§2**

1. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000, zawierający ustalenia graficzne planu;
  - 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;
  - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.
2. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń, tj. ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych wydzielonych terenów zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały; przy czym ustalenia szczegółowe odnoszące się do terenów w poszczególnych miejscowościach ujęto w odrębnych

paragrafach; dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

3. Na terenie objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:
  - 1) kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 2) ochrony dóbr kultury współczesnej;
  - 3) sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
  - 4) sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 5) sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
4. Ustalenia tekstowe planu, w części ogólnej, określają:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §3;
  - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu- §4;
  - 3) zasady ochrony krajobrazu kulturowego i dziedzictwa kulturowego - §5;
  - 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - §6;
  - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - §7;
  - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §8;
  - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalną ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §9;
  - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - §10;
  - 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §11.
5. Ustalenia tekstowe w części szczegółowej są zapisane w postaci kart terenów dla poszczególnych rodzajów terenów (według podstawowego przeznaczenia terenu) wydzielonych liniami rozgraniczającymi, z podziałem na tereny nie będące terenami komunikacyjnymi - od §12 do §29 oraz tereny stanowiące tereny komunikacyjne – od §30 do §32.
6. Ustalenia szczegółowe dla terenów nie będących terenami komunikacyjnymi określają:
  - 1) przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
  - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów.
7. Ustalenia szczegółowe dla terenów będących terenami komunikacyjnymi określają:
  - 1) przeznaczenie terenów i sposoby zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
  - 2) parametry techniczne, wyposażenie, dostępność.
8. W części graficznej planu, na rysunku planu (zał. nr 1 do niniejszej uchwały) następujące oznaczenia graficzne stanowią ustalenia planu:
  - 1) granica planu;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) oznaczenie liczbowo - literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, identyfikujące teren, gdzie liczba stanowi oznaczenie porządkowe terenu natomiast litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu, w tym:
  - a) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
  - c) MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy – usługowej
  - d) U – tereny zabudowy usługowej,
  - e) US - tereny usług sportu i rekreacji,
  - f) ZP – tereny zieleni urządzonej,
  - g) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
  - h) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
  - i) R - tereny rolnicze,
  - j) E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
  - k) tereny komunikacyjne, w tym:
    - KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych,
    - KDW – tereny dróg wewnętrznych,
    - KDP – teren parkingu;
- 6) obszary i obiekty objęte ochroną ustaleniami planu:
  - a) obszary o wartościach kulturowych wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków: zespoły folwarczne w Kępicy i Starzy,
  - b) obiekty o wartościach kulturowych wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków: w Kępicy - pałac, spichlerz, stajnia i obora w zespole folwarcznym, w Starzy - stodoła, spichlerz, budynek gospodarczy i chałupa,
  - c) inne obiekty o wartościach kulturowych,
  - d) strefa ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej – „W.III”, (stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków).

## **Rozdział 2** **Ustalenia ogólne planu**

### **§3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony wymienione w §5 niniejszej uchwały.
2. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w Rozdziale 3 niniejszej uchwały – ustalenia szczegółowe (karty terenów).

## **§4**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

1. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o podstawowym przeznaczeniu określonym w §2 ust. 8, pkt 5 ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla następujących rodzajów terenów określonych w przepisach odrębnych:
  - 1) dla terenów oznaczonych symbolem MW jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U i MW/U oraz dla terenów usługowych oznaczonych symbolem U, gdzie dopuszcza się lokalizację lokali mieszkalnych jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
  - 3) dla terenów oznaczonych symbolem RM jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;
  - 4) dla terenów oznaczonych symbolem US i ZP jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych (dopuszczalny poziom hałasu nie obowiązuje w porze nocy);
  - 5) pozostałe tereny, nie wymienione w punktach 1-4, nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
2. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.
3. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych, w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący system należy go bezwzględnie zachować lub przebudować zachowując spójność systemu całego obszaru.
4. Dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów dla celów pielęgnacyjnych, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz realizacji przedsięwzięć i prac budowlanych ustalonych w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§5**

### **Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków**

1. W obszarze planu występują obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego, sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów określono w §6 ust 1 niniejszej uchwały.
2. Chronione ustaleniami planu są następujące elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych:
  - 1) obszary i obiekty zabytkowe o wartościach kulturowych wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, w tym:
    - a) zespół folwarczny w Kępicy,
    - b) pojedyncze obiekty w zespole folwarcznym w Kępicy: pałac, spichlerz, obora, stajnia,
    - c) zespół folwarczny w Starzy,

- d) pojedyncze obiekty w zespole folwarcznym w Starzy: chałupa (budynek mieszkalny – pięciorak), budynek gospodarczy (przy budynku mieszkalnym), stodoła, spichlerz;
  - 2) inne obiekty o wartościach kulturowych, w tym:
    - a) obiekty w zespole folwarcznym w Kępicy: dawna szkoła, budynek gospodarczy przyszkolny, budynek mieszkalny – sześciorek, budynek mieszkalny – czworak, pozostałości historycznego ogrodu,
    - b) obiekty w zespole folwarcznym w Starzy: dawny dwór, magazyn (dwa budynki), stodoła;
  - 3) strefa ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.
2. Ustala się następujące zasady ochrony poszczególnych elementów struktury przestrzennej (granice obszarów i obiektów wskazano na rysunku planu zał. nr 1 do niniejszej uchwały):
- 1) w zespołach folwarcznych w Kępicy i w Starzy:
    - a) przedmiotem ochrony jest historyczny układ przestrzenny, z elementami struktury: historyczną zabudową i historyczną zielenią – starodrzew i elementy zieleni komponowanej,
    - b) obowiązuje nakaz kontynuowania tradycji miejsca poprzez zachowanie tradycyjnych zasad kształtowania przestrzeni, architektury i jej otoczenia przyrodniczego;
  - 2) dla obiektów o wartościach kulturowych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków ustala się:
    - a) przedmiotem ochrony są historyczne: bryła i kształt dachu, dyspozycja ścian zewnętrznych, forma architektoniczna, detale architektoniczne, kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej,
    - b) dopuszcza się przekształcenia bryły budynku na zasadzie kontynuacji pierwotnych proporcji obiektów i form architektonicznych, zakres rozbudowy w porozumieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) rozbiórka obiektów o wartościach kulturowych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków dopuszczalna wyłącznie w przypadku ich złego stanu technicznego, w porozumieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dla innych obiektów o wartościach kulturowych ustala się:
    - a) przedmiotem ochrony są historyczne: bryła i kształt dachu, dyspozycja ścian zewnętrznych, forma architektoniczna,
    - b) dopuszcza się rozbudowę budynku na zasadzie kontynuacji pierwotnych proporcji obiektów i form architektonicznych,
    - c) rozbiórka obiektów o wartościach kulturowych chronionych ustaleniami planu dopuszczalna wyłącznie w przypadku ich złego stanu technicznego;
  - 4) dla terenu strefy „W.III” ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wykazie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod nr 96 (AZP:19-10/41) ustala się w zakresie prowadzenia prac ziemnych wymóg współdziałania z organem właściwym do spraw ochrony zabytków, który każdorazowo określi zakres niezbędnych do wykonania badań archeologicznych poprzedzających proces zainwestowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## §6

## **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

1. W obszarze planu znajduje się obiekt zabytkowy objęty ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków nieruchomości województwa zachodniopomorskiego pod nr A-1244 - park dworski w Kępicy, obejmujący działkę ewidencyjną nr 16/14; obowiązuje współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych (w tym także planowanych zabiegów pielęgnacyjnych, nasadzeń bądź zamiaru wycięć drzewostanu) z właściwym organem do spraw ochrony zabytków na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami, ochrony przyrody oraz prawa budowlanego.
2. Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze o łącznej powierzchni 2,39 ha, w tym:
  - 1) 1,5904 ha za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w klasach: RIIIa, RIIIb, B-RIIIa, B-RIIIb decyzją nr GZ.tr.057 – 602 – 829/14 z dnia 30 grudnia 2014 r.;
  - 2) 0,7996 ha pozostałych gruntów w klasach RIVa, B-RIVa.

### **§7**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
  - 2) minimalna powierzchnia działki:
    - a) 900m<sup>2</sup> dla terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej,
    - b) 1200m<sup>2</sup> dla terenów zabudowy zagrodowej,
    - c) 1500m<sup>2</sup> dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
  - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego (dotyczy także dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę) – od 70 do 110 stopni;
  - 4) minimalna szerokość wydzielonych dojazdów i dojazdów do działek budowlanych – 5m, a przejść pieszych i ścieżek pieszo-rowerowych niestanowiących dojazdów do zabudowy 2,5m.
2. W stosunku do nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego obowiązują zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
3. Parametry działek uzyskiwane w wyniku podziałów, ustalone w par. 1 nie dotyczą nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne oraz wydzieleń pod infrastrukturę techniczną i powiększania nieruchomości sąsiednich.

## §8

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych magistralnych i rozdzielczych;
  - 2) nakazuje się włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do sieci wodociągowej.
2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:
  - 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń oraz sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i tłocznej;
  - 2) ścieki bytowe odprowadzić do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków (poza obszarem opracowania planu);
  - 3) nie dopuszcza się gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych;
  - 4) ustala się zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;
  - 5) ścieki przemysłowe odprowadzić do zbiorników bezodpływowych lub do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków.
3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:
  - 1) wody opadowe z dachów, powierzchni nieutwardzonych lub tymczasowo utwardzonych odprowadzić powierzchniowo do wód lub do gruntu;
  - 2) wody deszczowe z zanieczyszczonych terenów utwardzonych należy podczyścić przed odprowadzeniem do wód lub gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie elektroenergetyki:
  - 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych niskich napięć i średnich napięć;
  - 2) ustala się zasilanie obiektów budowlanych wymagających zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych średniego ciśnienia oraz niskiego ciśnienia;
  - 2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez istniejące i projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło istniejące i projektowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć w ciepło z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się w obszarze planu budowę, przebudowę i rozbudowę infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych ogólnodostępnych.
8. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym zapewnienia dostępności w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

## §9

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

1. Powiązania zewnętrzne komunikacyjne są realizowane poprzez następujące drogi, projektowane jako drogi publiczne:
  - 1) w miejscowości Kępica – droga relacji Krzepocin – Będzieszewo - Stuchowo;
  - 2) w miejscowości Starza – droga relacji Stuchowo – Witno.
2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z projektowanych dróg publicznych (KDD) oraz z istniejących dróg wewnętrznych (KDW) i przez parking (KDP), za pośrednictwem zjazdów.
3. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych w zależności od przeznaczenia terenu:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW): 1 miejsce postojowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny;
  - 2) tereny zabudowy mieszanej: mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (MN/U) oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej (MW/U):
    - a) dla funkcji mieszkalnej 1 miejsce postojowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,
    - b) dla funkcji usługowej:
      - usługi obsługi rekreacji: 1 miejsce postojowe na 2 miejsca noclegowe i 1 miejsce postojowe dla pracowników;
      - gastronomia: 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne
      - inne usługi 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla każdej usługi;
  - 3) teren zabudowy usługowej (U) oraz usług sportu i rekreacji (US): 2 miejsca postojowe;
  - 4) tereny zabudowy zagrodowej (RM): 1 miejsce postojowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny;
  - 5) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RU), 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
  - 6) tereny związane z zabudową gospodarczą i inwentarską służącą produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno- spożywczemu lokalizowaną w terenach rolniczych (R): 1 miejsce postojowe / każdy teren związany z zabudową;
  - 7) w terenach o symbolach US, RU i usług lokalizowanych w terenach MN/U, MW/U należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
    - a) nie mniejszej niż 1 miejsce w każdym terenie, w przypadku sytuowania co najmniej dwóch miejsc postojowych lecz nie więcej niż sześciu,
    - b) w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca w każdym terenie w przypadku sytuowania co najmniej siedmiu miejsc postojowych;
  - 8) pozostałe tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi nie wymagają określenia minimalnych wskaźników miejsc postojowych.
4. Wymagane miejsca postojowe ustalone w ust. 3 należy przewidzieć w granicach działki budowlanej przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją; wskaźnik obejmuje budowę garażu w ramach zabudowy gospodarczej lokalizowanej na własnym terenie.



## **§10**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

1. W terenach rolniczych (oznaczonych symbolem R) oraz w terenach obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (oznaczonych symbolem RU) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:
  - 1) użytkowanie jako teren komunikacyjny – droga dojazdowa do obiektów budowlanych, w tym zjazdy i skrzyżowania dla pojazdów ponadgabarytowych;
  - 2) użytkowanie jako teren komunikacyjny – place składowe i place montażowe (zaplecze budowy) związane z budową, serwisem, naprawą lub demontażem obiektów budowlanych.
2. Ustala się termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu na okres 3 lat od momentu rozpoczęcia prac budowlanych obiektów tymczasowych związanych z budową, serwisem, naprawą lub demontażem obiektów budowlanych lub dłużej z uwzględnieniem okresów wstrzymania robót budowlanych określonych w decyzjach administracyjnych wydanych na podstawie przepisów odrębnych.
3. Czasowe wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej zgodnie z przepisami odrębnymi - ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

## **§11**

### **Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla wszystkich terenów położonych w obszarze planu w wysokości 0,1%.

## **Rozdział 3**

### **Ustalenia szczegółowe – karty terenów**

## **§12**

### **Karta terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 3.MW, 6.MW, 12.MW, 14.MW, położonych w miejscowości Kępica**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
    - b) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - gospodarczych i garażowych,
    - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

- d) lokalizacja dojazdów i dojazdów służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej oraz miejsc postojowych dla potrzeb własnych.
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 60% działki budowlanej;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,1,
    - b) maksymalna: 1,5;
  - 4) linie zabudowy: sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla budynków wskazanymi na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) istniejące budynki wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków podlegają ochronie w zakresie historycznych elementów: gabarytu, geometrii dachu, kompozycji elewacji budynku, detalu architektonicznego; możliwość oraz zakres i zasady przebudowy i rozbudowy budynków zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
  - 2) dla budynków mieszkalnych:
    - a) wysokość budynków: nie większa niż 9,5m,
    - b) ilość kondygnacji nadziemnych: 2,
    - c) dopuszczalny kształt budynku: dla podstawowej bryły budynku: plan prostokątny o stosunku długości elewacji nie mniej niż 1,2:1; dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku oraz możliwość realizacji elementów budynku, takich jak: wystawka, wykusz, ganek wejściowy, itp.,
    - d) geometria dachu nad główną bryłą budynku dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35°, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
  - 3) dla budynków towarzyszących:
    - a) wysokość budynków: nie większa niż 5m,
    - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,
    - c) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°;
  - 4) dla naziemnych i nadziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności napowietrznych sieci elektroenergetycznych maksymalna wysokość zabudowy 20m;
  - 5) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

### §13

#### **Karta terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 23.MW, 25.MW, 26.MW, położonych w miejscowości Starza**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
    - b) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - gospodarczych i garażowych,
    - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - d) lokalizacja dojazdów i dojazdów służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej oraz miejsc postojowych dla potrzeb własnych.
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 60% działki budowlanej, z wyjątkiem terenu 25.MW gdzie obowiązuje nie więcej niż 80% działki budowlanej;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej, z wyjątkiem terenu 25.MW gdzie obowiązuje nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,1,
    - b) maksymalna: 1,5, z wyjątkiem terenu 25.MW gdzie obowiązuje 2,4;
  - 4) linie zabudowy: sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla budynków wskazanymi na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 5) dojazd do terenu 25.MW z drogi 02.KDD poprzez teren komunikacyjny – parking 011.KDP.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) istniejące budynki wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków podlegają ochronie w zakresie historycznych elementów: gabarytu, geometrii dachu, kompozycji elewacji budynku, detalu architektonicznego; możliwość oraz zakres i zasady przebudowy i rozbudowy budynków zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
  - 2) dla budynków mieszkalnych:
    - a) wysokość budynków: nie większa niż 9,5m, z wyjątkiem terenu 25.MW gdzie obowiązuje 13m,
    - b) ilość kondygnacji nadziemnych: 2, z wyjątkiem terenu 25.MW gdzie obowiązuje 3,
    - c) dopuszczalny kształt budynku: dla podstawowej bryły budynku: plan prostokątny o stosunku długości elewacji nie mniej niż 1,2:1; dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku oraz możliwość realizacji elementów budynku, takich jak: wystawka, wykusz, ganek wejściowy, itp.,
    - d) geometria dachu nad główną bryłą budynku dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35°, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
  - 3) dla budynków towarzyszących:

- a) wysokość budynków: nie większa niż 5m,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,
  - c) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połączeń dachu nie mniej niż 20°;
- 4) dla naziemnych i nadziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności napowietrznych sieci elektroenergetycznych maksymalna wysokość zabudowy 20m;
  - 5) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

#### **§14**

#### **Karta terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej: 4.MN/U, położonego w miejscowości Kępica**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zabudowa usługowa;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
    - b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, rzemiosła,
    - c) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowych,
    - d) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej - gospodarczych i garażowych,
    - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - f) lokalizacja dojazdów i dojazdów służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej oraz miejsc postojowych dla potrzeb własnych i usług.
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% działki budowlanej;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,
    - b) maksymalna: 0,9;
  - 4) linie zabudowy: sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla budynków wskazanymi na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
  - 5) usytuowanie budynków:
    - a) prostopadle lub równolegle do drogi dojazdowej do terenu,
    - b) zabudowę towarzyszącą lokalizować wgłębi działki budowlanej.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) dla budynków o funkcji mieszkalnej i usługowej:

- a) wysokość budynków nie więcej niż 9,0m,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,
  - c) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
- 2) dla budynków towarzyszących:
- a) wysokość budynków: nie większa niż 5m,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,
  - c) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°;
- 3) dla naziemnych i nadziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności napowietrznych sieci elektroenergetycznych maksymalna wysokość zabudowy 20m;
- 4) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

## **§15**

### **Karta terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej: 24.MN/U, położonego w miejscowości Starza**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zabudowa usługowa;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
    - b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, rzemiosła,
    - c) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowych,
    - d) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej - gospodarczych i garażowych,
    - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - f) lokalizacja dojeżdż i dojazdów służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej oraz miejsc postojowych dla potrzeb własnych i usług.
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% działki budowlanej;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,
    - b) maksymalna: 0,9;
  - 4) linie zabudowy: sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami

- zabudowy dla budynków wskazanymi na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) usytuowanie budynków:
    - a) prostopadle lub równolegle do drogi dojazdowej do terenu,
    - b) zabudowę towarzyszącą lokalizować wgłębi działki budowlanej.
  3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
    - 1) dla budynków o funkcji mieszkalnej i usługowej:
      - a) wysokość budynków nie więcej niż 9,0m,
      - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,
      - c) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
    - 2) dla budynków towarzyszących:
      - a) wysokość budynków: nie większa niż 5m,
      - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,
      - c) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°;
    - 3) dla naziemnych i nadziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności napowietrznych sieci elektroenergetycznych maksymalna wysokość zabudowy 20m;
    - 4) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

## **§16**

### **Karta terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej: 16.MW/U, położonego w miejscowości Kępica**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub zabudowa usługowa;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
    - b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, rzemiosła,
    - c) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowych,
    - d) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej - gospodarczych i garażowych,
    - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - f) lokalizacja dojeżdż i dojazdów służących obiektom budowlanym i zabudowie oraz miejsc postojowych dla potrzeb własnych i usług.
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% działki budowlanej;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;

- 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,1,
    - b) maksymalna: 0,9;
  - 4) linie zabudowy: sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi oraz obowiązującymi liniami zabudowy dla budynków wskazanymi na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 5) usytuowanie budynków szerszym bokiem budynku równoległe do wyznaczonych na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały obowiązujących linii zabudowy;
  - 6) teren położony jest w granicach obszaru zabytkowego parku wpisanego do rejestru zabytków - wszelkie działania inwestycyjne prowadzi zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) istniejące budynki wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków podlegają ochronie w zakresie historycznych elementów: gabarytu, geometrii dachu, kompozycji elewacji budynku, detalu architektonicznego; możliwość oraz zakres i zasady przebudowy i rozbudowy budynków zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
  - 2) dla budynków o funkcji mieszkalnej i usługowej:
    - a) wysokość budynków nie więcej niż 9,0m,
    - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,
    - c) dopuszczalny kształt budynku: dla podstawowej bryły budynku: plan prostokątny o stosunku długości elewacji nie mniej niż 1,4:1; dopuszcza się możliwość realizacji elementów budynku, takich jak: wystawka, wykusz, ganek wejściowy, itp.,
    - d) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach dwuspadowy (w tym przecinający się) o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35°,
    - e) usytuowanie głównej kalenicy budynku równoległe w stosunku do wyznaczonych na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały obowiązujących linii zabudowy;
  - 3) dla budynków towarzyszących:
    - a) wysokość budynków: nie większa niż 7m,
    - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,
    - c) dopuszczalny kształt budynku: dla podstawowej bryły budynku: plan prostokątny o stosunku długości elewacji nie mniej niż 1,2:1,
    - d) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,
    - e) usytuowanie głównej kalenicy budynku równoległe w stosunku do wyznaczonych na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały obowiązujących linii zabudowy;
  - 4) dla naziemnych i nadziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej maksymalna wysokość zabudowy 12m;
  - 5) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

## §17

### Karta terenu zabudowy usługowej: 9.U, położonego w miejscowości Kępica

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa – obiekty kultu religijnego i kultury;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu kultu religijnego i kultury,
    - b) lokalizacja lokali mieszkalnych jako towarzyszących funkcji usługowej,
    - c) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie usługowej i funkcji mieszkalnej - gospodarczych i garażowych,
    - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - e) lokalizacja dojazdów i dojazdów służących obiektom budowlanym i zabudowie oraz miejsc postojowych dla potrzeb własnych i usług.
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% działki budowlanej;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,1,
    - b) maksymalna: 0,9;
  - 4) linie zabudowy: sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla budynków wskazanymi na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
  - 5) usytuowanie budynków:
    - a) prostopadle lub równoległe do drogi dojazdowej do terenu,
    - b) zabudowę gospodarczą lokalizować w głębi działki budowlanej.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) dla budynków o funkcji usługowej:
    - a) wysokość budynków nie więcej niż 9,5m,
    - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,
    - c) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
  - 2) dla budynków towarzyszących:
    - a) wysokość budynków: nie większa niż 8m,
    - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,
    - c) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°;
  - 3) dla naziemnych i nadziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności napowietrznych sieci elektroenergetycznych maksymalna wysokość zabudowy 20m;
  - 4) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni



zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

### **§18**

#### **Karta terenu usług sportu i rekreacji: 8.US, położonego w miejscowości Kępica**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) przeznaczenie terenu – teren usług sportu i rekreacji, boisko sportowe;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) urządzenia służące rekreacji ruchowej,
    - b) zieleń urządzona,
    - c) lokalizacja budynku socjalnego towarzyszącego funkcji podstawowej;
    - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - e) lokalizacja dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych służących obiektom budowlanym i zabudowie.
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,
    - b) maksymalna: 0,1;
  - 4) linie zabudowy: sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) dla budynku socjalnego:
    - a) wysokość budynków nie więcej niż 5m;
    - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1;
    - c) geometria dachu: dach płaski lub dwuspadowy o dowolnym kącie nachylenia głównych połaci dachu.
  - 2) dla naziemnych i nadziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności napowietrznych sieci elektroenergetycznych maksymalna wysokość zabudowy 20m;
  - 3) dla urządzeń rekreacji maksymalna wysokość zabudowy 5m; gabarytów obiektów ani geometrii dachu nie określa się.

### **§19**

#### **Karta terenu usług sportu i rekreacji: 32.US, położonego w miejscowości Starza**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) przeznaczenie terenu – teren usług sportu i rekreacji, boisko sportowe;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) urządzenia służące rekreacji ruchowej,
    - b) zieleń urządzona,
    - c) lokalizacja budynku socjalnego towarzyszącego funkcji podstawowej;

- d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - e) lokalizacja dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych służących obiektom budowlanym i zabudowie.
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
    - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
    - 3) intensywność zabudowy:
      - a) minimalna: 0,
      - b) maksymalna: 0,1;
    - 4) linie zabudowy: sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
  3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
    - 1) dla budynku socjalnego:
      - a) wysokość budynków nie więcej niż 5m;
      - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1;
      - c) geometria dachu: dach płaski lub dwuspadowy o dowolnym kącie nachylenia głównych połączeń dachu.
    - 2) dla naziemnych i nadziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności napowietrznych sieci elektroenergetycznych maksymalna wysokość zabudowy 20m;
    - 3) dla obiektów rekreacji maksymalna wysokość zabudowy 5m; gabarytów obiektów ani geometrii dachu nie określa się.

## **§20**

### **Karta terenu zieleni urządzonej: 17.ZP, położonego w miejscowości Kępica**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzona – park wiejski, położony w historycznym zespole folwarcznym;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) zieleń urządzona,
    - b) obiekty rekreacji,
    - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - d) lokalizacja dojazdów i dojazdów służących obiektom budowlanym i zabudowie.
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) zakaz lokalizacji budynków;
  - 2) powierzchnia zabudowy – nie dotyczy;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 80%;
  - 4) intensywność zabudowy – nie dotyczy;
  - 5) teren położony jest w granicach obszaru zabytkowego parku wpisanego do rejestru zabytków - wszelkie działania inwestycyjne prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) dla naziemnych i nadziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej maksymalna wysokość zabudowy 12m;

- 2) dla obiektów rekreacji maksymalna wysokość zabudowy 5m; gabarytów obiektów ani geometrii dachu nie określa się.

## **§21**

### **Karta terenu zieleni urządzonej: 11.ZP, położonego w miejscowości Kępica**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzona;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) park wiejski,
    - b) plac zabaw dla dzieci,
    - c) miejsce rekreacji i odpoczynku,
    - d) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej,
    - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - f) lokalizacja dojazdów i dojazdów służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej.
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) zakaz lokalizacji budynków;
  - 2) powierzchnia zabudowy – nie dotyczy;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%;
  - 4) intensywność zabudowy – nie dotyczy;
  - 5) dopuszcza się ogrodzenie części terenu związanego z funkcjonowaniem urządzeń infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) dla naziemnych i nadziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności napowietrznych sieci elektroenergetycznych maksymalna wysokość zabudowy 20m;
  - 2) dla obiektów rekreacji maksymalna wysokość zabudowy 5m; gabarytów obiektów ani geometrii dachu nie określa się;

## **§22**

### **Karta terenów zabudowy zagrodowej: 5.RM, 7.RM, 13.RM, położonych w miejscowości Kępica**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych i inwentarskich oraz budowli rolniczych,
    - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - c) lokalizacja dojazdów i dojazdów służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej oraz miejsc postojowych dla potrzeb własnych.
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40%;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30%;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,
    - b) maksymalna: 0,9;
  - 4) linie zabudowy: sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla budynków i budowli rolniczych wyznaczonymi wskazanymi na rysunku planu - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 5) usytuowanie budynków: budynek o funkcji mieszkalnej sytuować od strony drogi dojazdowej do terenu, zabudowę gospodarczą, inwentarską oraz budowle rolnicze lokalizować w głębi działki;
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) maksymalna wysokość budynków:
    - a) dla budynków mieszkalnych - 9,5m,
    - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich – 12m;
  - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2;
  - 3) geometria dachu:
    - a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35°,
    - b) dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
    - c) dla budynków gospodarczych, inwentarskich: dach płaski lub stromy – dwuspadowy lub wielospadowy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachu;
  - 4) dla naziemnych i nadziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności napowietrznych sieci elektroenergetycznych oraz budowli rolniczych maksymalna wysokość zabudowy 20m;
  - 5) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

### **§23**

#### **Karta terenów zabudowy zagrodowej: 20.RM, 22.RM, 27.RM, 28.RM położonych w miejscowości Starza**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych i inwentarskich oraz budowli rolniczych,
    - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - c) lokalizacja dojazdów i dojazdów służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej oraz miejsc postojowych dla potrzeb własnych.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40%;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30%;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,
    - b) maksymalna: 0,9;
  - 4) linie zabudowy: sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla budynków i budowli rolniczych wyznaczonymi wskazanymi na rysunku planu - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 5) usytuowanie budynków: budynek o funkcji mieszkalnej sytuować od strony drogi dojazdowej do terenu, zabudowę gospodarczą, inwentarską oraz budowlę rolnicze lokalizować w głębi działki;
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) maksymalna wysokość budynków:
    - a) dla budynków mieszkalnych - 9,5m,
    - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich – 12m;
  - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2;
  - 3) geometria dachu:
    - a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35°,
    - b) dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
    - c) dla budynków gospodarczych, inwentarskich: dach płaski lub stromy – dwuspadowy lub wielospadowy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachu;
  - 4) dla naziemnych i nadziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności napowietrznych sieci elektroenergetycznych oraz budowli rolniczych maksymalna wysokość zabudowy 20m;
  - 5) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

## **§24**

### **Karta terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych: 18.RU, 19.RU, położonych w miejscowości Kępica**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa i produkcyjna, magazyny i składy, związane z produkcją rolniczą w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja budynków i budowli służących produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu (funkcje rolnicze w rozumieniu przepisów odrębnych nie wymagające wyłączenia gruntu z produkcji rolniczej),

- b) lokalizacja budowli rolniczych,
  - c) lokalizacja tymczasowych placów składowych i placów montażowych (zaplecze budowy) związanych z budową, serwisem, naprawą lub demontażem obiektów budowlanych,
  - d) lokalizacja tymczasowych dróg dojazdowych do obiektów budowlanych, w tym zjazdów i skrzyżowań dla pojazdów ponadgabarytowych,
  - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - f) lokalizacja dojazdów i miejsc postojowych służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej.
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 50%;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20%;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,1,
    - b) maksymalna: 1,2;
  - 4) linie zabudowy: sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla budynków i budowli rolniczych wskazanymi na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 5) zakaz lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkalnej.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) istniejące budynki wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków podlegają ochronie w zakresie historycznych elementów: gabarytu, geometrii dachu, kompozycji elewacji budynku, detalu architektonicznego; możliwość oraz zakres i zasady przebudowy i rozbudowy budynków zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
  - 2) dla budynków usługowych i produkcyjnych związanych z produkcją rolniczą:
    - a) maksymalna wysokość budynków: 14m,
    - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3,
    - c) geometria dachów: dach płaski lub stromy – dwuspadowy lub wielospadowy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachu;
  - 3) dla budynków towarzyszących:
    - a) maksymalna wysokość budynków: 10m,
    - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,
    - c) geometria dachów: dach płaski lub stromy – dwuspadowy lub wielospadowy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachu;
  - 4) dla naziemnych i nadziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności napowietrznych sieci elektroenergetycznych oraz budowli rolniczych maksymalna wysokość zabudowy 20m;
  - 5) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

## §25

### Karta terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych: 21.RU położonego w miejscowości Starza

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 2) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa i produkcyjna, magazyny i składy, związane z produkcją rolniczą w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
  - 3) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja budynków i budowli służących produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu (funkcje rolnicze w rozumieniu przepisów odrębnych nie wymagające wyłączenia gruntu z produkcji rolniczej),
    - b) lokalizacja budowli rolniczych,
    - c) lokalizacja tymczasowych placów składowych i placów montażowych (zaplecze budowy) związanych z budową, serwisem, naprawą lub demontażem obiektów budowlanych,
    - d) lokalizacja tymczasowych dróg dojazdowych do obiektów budowlanych, w tym zjazdów i skrzyżowań dla pojazdów ponadgabarytowych,
    - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - f) lokalizacja dojazdów i dojazdów oraz miejsc postojowych służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej.
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 50%;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20%;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,1,
    - b) maksymalna: 1,2;
  - 4) linie zabudowy: sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla budynków i budowli rolniczych wskazanymi na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 5) ustala się wymóg zachowania dojazdu i dojścia do terenu 33.E od strony drogi 02.KDW;
  - 6) w terenie zlokalizowane jest ujęcie wody - zakładowe, które nie służy zaopatrzeniu ludności w wodę;
  - 7) zakaz lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkalnej.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) istniejące budynki wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków podlegają ochronie w zakresie historycznych elementów: gabarytu, geometrii dachu, kompozycji elewacji budynku, detalu architektonicznego; możliwość oraz zakres i zasady przebudowy i rozbudowy budynków zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
  - 2) dla budynków usługowych i produkcyjnych związanych z produkcją rolniczą:
    - a) maksymalna wysokość budynków: 14m,
    - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3,
    - c) geometria dachów: dach płaski lub stromy – dwuspadowy lub wielospadowy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachu;

- 3) dla budynków towarzyszących:
  - a) maksymalna wysokość budynków: 10m,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,
  - c) geometria dachów: dach płaski lub stromy – dwuspadowy lub wielospadowy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachu;
- 4) dla naziemnych i nadziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności napowietrznych sieci elektroenergetycznych oraz budowli rolniczych maksymalna wysokość zabudowy 20m;
- 5) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

## **§26**

### **Karta terenów rolniczych: 1.R, 2.R, 15.R, położonych w miejscowości Kępica**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) przeznaczenie terenu – uprawy rolnicze;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja budynków gospodarczych i inwentarskich oraz budowli rolniczych w gospodarstwach rolnych,
    - b) lokalizacja tymczasowych placów składowych i placów montażowych (zaplecze budowy) związanych z budową, serwisem, naprawą lub demontażem obiektów budowlanych,
    - c) lokalizacja tymczasowych dróg dojazdowych do obiektów budowlanych, w tym zjazdów i skrzyżowań dla pojazdów ponadgabarytowych,
    - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - e) lokalizacja dróg w gruntach rolnych.
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 20%;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,
    - b) maksymalna: 0,6;
  - 4) linie zabudowy: sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla budynków i budowli rolniczych wskazanymi na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 5) zakaz lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkalnej.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) maksymalna wysokość budynków – 12m;
  - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2
  - 3) geometria dachu: dach płaski lub stromy – dwuspadowy lub wielospadowy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachu;



- 4) dla naziemnych i nadziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności napowietrznych sieci elektroenergetycznych oraz budowli rolniczych maksymalna wysokość zabudowy 20m.

## **§27**

### **Karta terenów rolniczych: 29.R, 30.R, 31.R, położonych w miejscowości Starza**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) przeznaczenie terenu – uprawy rolnicze;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja budynków gospodarczych i inwentarskich oraz budowli rolniczych w gospodarstwach rolnych,
    - b) lokalizacja tymczasowych placów składowych i placów montażowych (zaplecze budowy) związanych z budową, serwisem, naprawą lub demontażem obiektów budowlanych,
    - c) lokalizacja tymczasowych dróg dojazdowych do obiektów budowlanych, w tym zjazdów i skrzyżowań dla pojazdów ponadgabarytowych,
    - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - e) lokalizacja dróg w gruntach rolnych.
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 20%;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,
    - b) maksymalna: 0,6;
  - 4) linie zabudowy: sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla budynków i budowli rolniczych wskazanymi na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 5) zakaz lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkalnej.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) maksymalna wysokość budynków – 12m;
  - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2
  - 3) geometria dachu: dach płaski lub stromy – dwuspadowy lub wielospadowy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachu;
  - 4) dla naziemnych i nadziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności napowietrznych sieci elektroenergetycznych oraz budowli rolniczych maksymalna wysokość zabudowy 20m.

## **§28**

### **Karta terenu infrastruktury technicznej elektroenergetycznej: 10.E, położonego w miejscowości Kępica**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej – stacja transformatorowa SN/nN;

- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja budynków i budowli związanych z funkcjonowaniem stacji transformatorowej,
  - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności sieci elektroenergetycznych i sieci telekomunikacyjnych związanych z istniejącą stacją transformatorową,
  - c) lokalizacja dojazdów i dojazdów służących obiektom budowlanym.
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) powierzchnia zabudowy maksymalnie 100%;
  - 2) linie zabudowy: sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się lokalizację budynku stacji transformatorowej na granicy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
  - 3) nie określa się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – dopuszcza się 100% utwardzenia powierzchni terenu;
  - 4) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,1,
    - b) maksymalna: 1;
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) wysokość zabudowy maksymalnie 20,0m;
  - 2) gabarytów obiektów ani geometrii dachu nie określa się.

## **§29**

### **Karta terenu infrastruktury technicznej elektroenergetycznej: 33.E, położonego w miejscowości Starza**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej – stacja transformatorowa SN/nN;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja budynków i budowli związanych z funkcjonowaniem stacji transformatorowej,
    - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności sieci elektroenergetycznych i sieci telekomunikacyjnych związanych z istniejącą stacją transformatorową,
    - c) lokalizacja dojazdów i dojazdów służących obiektom budowlanym.
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) powierzchnia zabudowy maksymalnie 100%;
  - 2) linie zabudowy: sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się lokalizację budynku stacji transformatorowej na granicy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
  - 3) nie określa się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – dopuszcza się 100% utwardzenia powierzchni terenu;
  - 4) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,1,
    - b) maksymalna: 1;
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) wysokość zabudowy maksymalnie 20,0m;

2) gabarytów obiektów ani geometrii dachu nie określa się.

### **§30**

#### **Karta terenów komunikacyjnych: drogi publicznej 01.KDD oraz dróg wewnętrznych: 03.KDW, 04.KDW, położonych w miejscowości Kępica**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
  - 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacyjny, w tym:
    - a) KDD – droga publiczna, klasa techniczna dojazdowa,
    - b) KDW – droga wewnętrzna;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
    - b) lokalizacja wiat przystankowych,
    - c) lokalizacja ciągu rowerowego, ciągu pieszo-rowerowego, ciągu pieszego,
    - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służącej obiektom budowlanym w tym także obiektom zlokalizowanym poza obszarem planu oraz prowadzeniu gospodarki rolnej i leśnej,
    - e) lokalizacja zjazdów.
2. Ustala się następujące parametry techniczne, wyposażenie pasa drogowego, dostępność terenów przyległych:
  - 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z istniejącymi podziałami ewidencyjnymi nieruchomości jak na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały- rysunku planu;
  - 2) dostępność terenów przyległych do drogi bez ograniczeń.

### **§31**

#### **Karta terenów komunikacyjnych: drogi publicznej 02.KDD oraz dróg wewnętrznych: 05.KDW, 06.KDW, 07.KDW, 08.KDW, 09.KDW, położonych w miejscowości Starza**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
  - 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacyjny, w tym:
    - a) KDD – droga publiczna, klasa techniczna dojazdowa
    - b) KDW – droga wewnętrzna;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
    - b) lokalizacja wiat przystankowych,
    - c) lokalizacja ciągu rowerowego, ciągu pieszo-rowerowego, ciągu pieszego,
    - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służącej obiektom budowlanym w tym także obiektom zlokalizowanym poza obszarem planu oraz prowadzeniu gospodarki rolnej i leśnej,
    - e) lokalizacja zjazdów.
2. Ustala się następujące parametry techniczne, wyposażenie pasa drogowego, dostępność terenów przyległych:
  - 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały- rysunku planu;
  - 2) dostępność terenów przyległych do drogi bez ograniczeń.

## §32

### **Karta terenu komunikacyjnego: parkingu 011.KDP położonego w Starzy**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
  - 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacyjny, parking;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja miejsc postojowych, w szczególności dla mieszkańców budynków z terenu 25.MW,
    - b) lokalizacja dróg wewnętrznych,
    - c) lokalizacja wiat przystankowych,
    - d) lokalizacja ciągu rowerowego, ciągu pieszo-rowerowego, ciągu pieszego,
    - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących obiektom budowlanym,
    - f) lokalizacja zjazdów.
2. Ustala się następujące parametry techniczne, wyposażenie pasa drogowego, dostępność terenów przyległych:
  - 1) ustala się wymóg lokalizacji dojazdu do zabudowy terenu 25.MW od strony drogi 02.KDD;
  - 2) dostępność terenów przyległych bez ograniczeń.

## **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

### §33

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świerzno.

### §34

1. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy Świerzno

.....  
**Przewodniczący Rady Gminy**

# **Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gmina Świerzno dla terenów położonych w miejscowościach Starza i Kępica**

## **1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gmina Świerzno dla terenów położonych w miejscowościach Starza i Kępica. Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje tereny zabudowy wsi Kępica i Starza, stanowiące trzy rozłączne obszary: jeden obszar wsi Kępica oraz dwa obszary wsi Starza o łącznej powierzchni około 35,2 ha.

Wszczęcie procedury opracowania planu miejscowego nastąpiło na skutek Uchwały Nr XVIII/128/2012 Rady Gminy Świerzno z dnia 31 sierpnia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gmina Świerzno dla terenów położonych w miejscowościach Starza i Kępica.

Ustalenia planu miejscowego są zgodne z wymogami Art. 15. ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017.1073 j.t., z późn. zm.), z tym, że na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki, nie występują uwarunkowania do określenia:

- a) kształtowania przestrzeni publicznych;
- b) ochrony dóbr kultury współczesnej;
- c) sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- d) sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- e) sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;

Plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świerzno, przyjętego Uchwałą Nr XV/101/2016 Rady Gminy Świerzno z dnia 29 kwietnia 2016r.

W obszarze opracowania nie obowiązywał dotychczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego; występowała dotychczas sytuacja, tzw. braku planu i nowe zagospodarowanie i zabudowa były lokalizowane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Rysunek planu sporządzono w skali 1:1000 i zawiera on graficzne ustalenia planu.

## **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

### **2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Plan miejscowy, w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §12 do 32 uchwały.

## **2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Plan miejscowy, w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zaś w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Na terenie objętym planem występuje szereg obiektów architektonicznych i zespołów zabudowy objętych ochroną prawną lub wskazywanych w zasobach ewidencyjnych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Są to następujące elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony:

- 1) obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego;
- 2) obszary i obiekty zabytkowe o wartościach kulturowych wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 3) inne obiekty o wartościach kulturowych;
- 4) strefa ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.

Odpowiednie zapisy planu w odniesieniu do tych obiektów zapewniają w sposób precyzyjny i możliwie pełny ich zachowanie i ochronę.

Realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie lokalną zmianą fizjonomii krajobrazu, głównie w wyniku realizacji na jego terenie nowej zabudowy. Przekształcenia krajobrazu nastąpią głównie na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących terenów zabudowanych miejscowości, wzdłuż głównych dróg, co powoduje iż nie nastąpi rozproszenie zabudowy wsi i fragmentacja gruntów użytkowanych rolniczo.

## **2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w §12 do 32 uchwały określono wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów tych terenów.

Realizacja ustaleń planu, w szczególności dotycząca budowy nowych budynków, będzie oddziaływać na elementy środowiska przyrodniczego w sposób zróżnicowany. Można tutaj zidentyfikować następujące oddziaływania bezpośrednie:

- trwała zmiana sposobu użytkowania gruntów,
- zniszczenie i zmiana aktualnej roślinności,
- zniszczenie dotychczasowej pokrywy glebowej,
- przekształcenie przypowierzchniowej warstwy litologiczno – glebowej i powstanie sztucznych powierzchni utwardzonych, lub wprowadzenie gruntów nawiezionych, o odmiennych własnościach mechanicznych, wzrost powierzchni terenu o utrudnionej infiltracji wód opadowych,
- wprowadzenie nowych obiektów techniczno – budowlanych - zabudowy kubaturowej,
- niewielkie zwiększenie emisji hałasu i zanieczyszczeń powietrza,
- zmianę lokalnego krajobrazu.

Jednakże planowane zmiany są charakterystyczne dla spodziewanych działań inwestycyjnych w obszarze opracowania.

Na podstawie szczegółowych analiz, przedstawionych szczegółowo w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu ustalono, że w ustaleniach planu przeważają ustalenia pozytywne, poprawiające stan środowiska przyrodniczego oraz neutralne wobec środowiska przyrodniczego, jako dyskusyjne wobec środowiska przyrodniczego oceniono jedynie ustalenie dopuszczalności sytuowania ścieków przemysłowych w zbiornikach bezodpływowych, co jednak jest charakterystyczne dla działalności produkcji rolniczej i hodowli zwierząt.

W zakresie gospodarowania wodami niezbędnym elementem zapewniającym ochronę jakości wód powierzchniowych i podziemnych jest odpowiednia gospodarka wodno – ściekowa na terenach wskazanych pod zainwestowanie. Obszar planu jest wyposażony w sieć wodociągową oraz kanalizację sanitarną. Niewątpliwie pozytywnym aspektem ustaleń planu w zakresie wpływu na wody podziemne jest uporządkowanie gospodarki ściekowej, ze wskazaniem kierunku odprowadzania ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej bez możliwości gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych (z wyjątkiem zabudowy produkcji rolniczej) ani budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.

W zakresie ochrony gruntów rolnych konsekwencją wprowadzenia zainwestowania na tereny dotychczasowych użytków rolnych będzie bezpowrotna utrata zasobów glebowych gruntów ornych o powierzchni 2,39 ha, z których 1,5904 ha stanowią chronione grunty rolne klasy bonitacyjnej I-III. Dla tych gruntów uzyskano w procedurze sporządzania planu miejscowego zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze – decyzja nr GZ.tr.057 – 602 – 829/14 z dnia 30 grudnia 2014 r.

W wyniku realizacji zabudowy zmianom ulegnie pokrywa glebowa i przypowierzchniowa warstwa litologiczna. Pokrywa glebowa na części powierzchni zostanie zniszczona (na etapie realizacji procesu inwestycyjnego) po czym częściowo zostanie odtworzona (etap użytkowania, poinwestycyjny). Odtworzona pokrywa glebowa będzie jednak znacznie różniła się od występujących aktualnie na tych terenach gleb. Gleby, które powstaną na terenach przeznaczonych pod zabudowę będą typowe dla terenów zurbanizowanych Powierzchnia terenu pokryta zostanie w dużej części nawierzchniami sztucznymi, utwardzonymi, szczelnymi, lub o znacznie zmniejszonej przepuszczalności.

Plan miejscowy nie obejmuje gruntów leśnych.

W obszarze planu nie występują żadne formy ochrony przyrody, tworzone na mocy przepisów Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Nie przewiduje się wpływu na istniejące i planowane obszary podlegające ochronie znajdujące się w sąsiedztwie obszaru planu, w tym obszary Natura 2000. Nie nastąpią także negatywne oddziaływania na powiązania przyrodnicze. Plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na realizację celów Ramowej Dyrektywy Wodnej. dokument w sposób należyty uwzględnia aktualne cele ochrony środowiska wyznaczone na szczeblu krajowym i międzynarodowym, realizuje cele rozwoju przestrzennego zawarte w planach i strategiach opracowanych na szczeblu krajowym, regionalnym i lokalnym.

## **2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W § 5 i § 6 zawiera ustalenia w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Ustalenia zasad ochrony zapisane zostały z podziałem na poszczególne grupy obiektów i obszarów chronionych, tj.:

- obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków,
- zespoły folwarczne w Kępicy i w Starzy,
- obiekty o wartościach kulturowych wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- inne obiekty o wartościach kulturowych,
- strefa „W.III” ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wykazie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Wdrożenie zasad ochrony zapisanych w ustaleniach planu miejscowego dla poszczególnych elementów struktury przestrzennej, zapewnią właściwą ochronę cennego zasobu oraz spowoduje poprawę stanu materialnego dziedzictwa kulturowego na obszarze objętym opracowaniem.

Realizacja ustaleń planu miejscowego umożliwi lokalizację nowego oraz modernizację istniejącego zainwestowania - z uwzględnieniem ochrony obiektów i obszarów zabytkowych znajdujących się na jego obszarze - oraz rozbudowę lub budowę infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, a także spowoduje dalszy wzrost zasobności obszaru w dobra materialne.

Projekt planu miejscowego uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienie Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

## **2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Wpływ na warunki życia człowieka może mieć przede wszystkim planowana ustaleniami planu zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynowa i składowa związana z produkcją rolniczą, a także zabudowa zagrodowa. W wyniku realizacji tej zabudowy mogą pojawić się nowe, niemożliwe do przewidzenia na obecnym etapie planistycznym źródła uciążliwości dla środowiska. W związku z tym aktualnie nie jest możliwe określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń planu dotyczących tych terenów na warunki życia mieszkańców. W przypadku lokalizacji na tych terenach przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ustalenie możliwego wpływu środowisko – w tym warunki życia człowieka, powinno mieć miejsce na etapie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji konkretnych przedsięwzięć, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Korzystnymi ustaleniami projektowanego dokumentu jest wprowadzenie terenów zieleni urządzonej oraz rekreacyjno-sportowych, co przyczyni się do poprawy warunków życia i odpoczynku mieszkańców. Korzystne zapisy planu dotyczą zachowania harmonii zabudowy wiejskiej i jej elementów podlegających ochronie, co powinno przyczynić się do korzystnego postrzegania zmian zachodzących na terenie miejscowości i poprawy jakości życia jej mieszkańców.

Obszar opracowania nie jest położony w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia



powodzą.

Odnośnie wymagań dotyczących osób niepełnosprawnych ustalono w § 9 zasady parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

## **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni**

Aktualne walory ekonomiczne przestrzeni są przeciętne, charakterystyczne dla obszarów zabudowy miejscowości wiejskich. W polityce przestrzennej gminy określa się następujące kierunki rozwojowe wsi Starza i Kępica:

- zachowanie funkcji rolniczej z możliwością rozwoju funkcji osiedleńczych i aktywności gospodarczej,
- poprawienie warunków rekreacji i wypoczynku – stworzenie nowych lub rozbudowę istniejących obiektów sportu i rekreacji, zieleni urządzonej itp.,
- pobudzenia życia kulturalnego we wsi poprzez lokalizację obiektów kultury itp. również w mniejszych miejscowościach,
- nie wskazuje się na terenie wsi nowych terenów pod urbanizację, zakłada się zagospodarowanie w pierwszej kolejności terenów i obiektów nie w pełni wykorzystanych,
- w rejonie miejscowości położenie terenów dopuszczalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz ze strefami uciążliwości oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

Plan miejscowy ustala przeznaczenie terenu umożliwiające kontynuację dotychczasowej zabudowy wsi i uwzględniającą wydane warunki zabudowy wnioskowane przez inwestorów. Wykorzystanie obszaru planu do realizacji planowanych inwestycji przyczyni się do wykorzystania wartości ekonomicznych tych nieruchomości, a jednocześnie lokalizacja nowej zabudowy w sąsiedztwie terenów już zabudowanych nie spowoduje obciążenia gminy w zakresie budowy nowych dróg czy magistralnych sieci infrastruktury technicznej.

Dużą wartością ekonomiczną cechują się grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych, jednakże w sąsiedztwie terenów zabudowanych ich przydatność rolnicza jest ograniczona. Tylko nieznaczny % powierzchni użytków rolnych w obrębie obszaru objętego opracowaniem planu, w wyniku realizacji jego ustaleń zmieni się na cele inwestycyjne. Zatem potencjał rolniczej przestrzeni produkcyjnej pozostanie nadal wysoki.

## **2.7. Prawo własności**

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się zarówno grunty należące do podmiotów prywatnych (osób fizycznych i instytucji prawnych), jednostek samorządu terytorialnego oraz Skarbu Państwa.

W ramach odrębnej, od procedowanego planu, procedury, inwestor obowiązany jest do pozyskania tytułu prawnego do nieruchomości na których planowane są inwestycje budowlane.

## **2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Ustalenia planu miejscowego dotyczą zagadnień o zasięgu lokalnym. Plan miejscowy uwzględnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego zgodnie z ustaleniami sposobów zagospodarowania dla poszczególnych terenów. Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe.

## **2.9. Potrzeby interesu publicznego**

W obszarze planu nie ustala się rozmieszczenia nowych, nieplanowanych dotychczas inwestycji celu publicznego. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z dopuszczalnymi sposobami zagospodarowania określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającym § 12 - 32 uchwały.

## **2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Plan miejscowy, w § 8 i § 9 zawierają ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

## **2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Wójt Gminy Świerzno, na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej sporządzania planu miejscowego, zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, tj.:

- w październiku 2012r. Wójt Gminy Świerzno ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego na stronie internetowej Urzędu Gminy Świerzno, w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Świerzno oraz przesłał ogłoszenie sołtysom wsi Kępica i Starza, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwie, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu – 14 listopada 2012 r.; w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski od podmiotów prywatnych i prawnych, które wymagały rozstrzygnięcia przez Wójta Gminy Świerzno;
- projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 08.01.2018r. do 05.02.2018r. w siedzibie Urzędu Gminy Świerzno, od poniedziałku do piątku, w godz. od 10<sup>00</sup> do 14<sup>00</sup>, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Świerzno, przesłano ogłoszenie sołtysom wsi Kępica i Starza, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwie a także na stronie internetowej Gminy Świerzno.

- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu został wyznaczony termin dyskusji publicznej 10.01.2018 r w siedzibie Urzędu Gminy Świerzno, o godz. 12<sup>00</sup>, w dyskusji publicznej uczestniczyły 3 osoby, nie zabrano głosów w dyskusji.
- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono termin składania uwag – do dnia 20 lutego 2018 r.; w terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy Świerzno każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi; uwagi mogą być składane na piśmie, ustnie do protokołu, za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym, o którym mowa w ustawie z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym; w ww. terminie nie złożono żadnych uwag.

#### **2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Plan miejscowy, w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Obszar opracowania jest położony w zasięgu obsługi wodociągów gminnych. Plan miejscowy nakazuje włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej.

#### **2.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych**

Plan miejscowy porządkuje dotychczasową zabudowę miejscowości Kępica i Starza, ustalając jednolite zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. Plan wyznacza także tereny, gdzie możliwe jest uzupełnienie istniejących struktur przestrzennych miejscowości. W procedurze sporządzania planu miejscowego nie złożono wniosków przez właścicieli terenów. Plan uwzględnia także zapisy polityki przestrzennej gminy wyrażonej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świerzno, przyjętego Uchwałą Nr XV/101/2016 Rady Gminy Świerzno z dnia 29 kwietnia 2016r.

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

#### **2.14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Plan miejscowy, w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §12-32 uchwały.

Przedmiotem planu miejscowego jest w szczególności ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania i zabudowy. Aby zachować ład przestrzenny i zapobiec chaotycznym procesom inwestycyjnym, niezbędnym jest ustalenie

jednolitych zasad gospodarowania przestrzenią w granicach całych wsi ego obrębu geodezyjnego.

Analizę wartości ekonomicznych przestrzeni obszaru planu oraz ich efektywnego wykorzystania na podstawie ustaleń planu omówiono także w pkt 2.6 niniejszego uzasadnienia.

### **3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2**

W bieżącej kadencji, rozpoczętej w październiku 2014 roku Wójt Gminy Świerzno dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust.1 i po zaopiniowaniu jej przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną dnia 19 maja 2017r. przedstawił jej wyniki Radzie Gminy.

Rada Gminy Świerzno podjęła uchwałę w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świerzno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – Nr XXVII/180/2017 z dnia 30 czerwca 2017r. uznając dokument studium przyjęty uchwałą XXXVIII/265/02 Rady Gminy Świerzno z dnia 10 października 2002r. wraz z jego późniejszymi zmianami za dokument częściowo nieaktualny, wymagający aktualizacji na obszarach nieobjętych zmianami po dniu 10 października 2002r.

W obszarze opracowania planu miejscowego – miejscowości Starza i Kępica wprowadzano zmiany studium we fragmentach obszarów, które uwzględniono w ustaleniach planistycznych. Plan miejscowy nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w obowiązującym aktualnie dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świerzno, przyjętym Uchwałą Nr XV/101/2016 Rady Gminy Świerzno z dnia 29 kwietnia 2016r.

### **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gmina Świerzno dla terenów położonych w miejscowościach Starza i Kępica wykazała iż:

1. Realizacja ustaleń planu nie będzie się wiązała z koniecznością ponoszenia przez Gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej ani z koniecznością urządzenia dróg gminnych – projektowane drogi gminne są urządzone.
2. Uchwalenie planu nie spowoduje konieczności dokonania wykupu gruntów na cele publiczne ani konieczności wykupu gruntu /wypłaty odszkodowań w związku z art. 36 ust. 1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Uchwalenie planu nie spowoduje wpływów z opłaty planistycznej ani z podatku od czynności cywilnoprawnych.
4. Uchwalenie planu nie będzie się wiązało z możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży nieruchomości komunalnych.
5. Realizacja ustaleń planu nie spowoduje możliwości pozyskania dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości.
6. Uchwalenie planu nie spowoduje wzrostu dochodów z podatku od nieruchomości.
7. Realizacja ustaleń planu nie będzie się wiązała z koniecznością ponoszenia kosztów robót geodezyjnych ani z koniecznością sporządzania wycen nieruchomości.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

## **5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej**

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt Gminy Świerzno w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Świerzno oraz właściwych dla obszaru planu sołectwach i na stronie internetowej o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez podmioty prywatne oraz organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu,
- uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,
- uzyskał wymaganą zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- ogłosił w prasie, na stronie internetowej, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu miejscowego,
- wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu i przeprowadził w trakcie jego trwania dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi w terminie do dnia 20 lutego 2018r., w terminie tym uwag nie wniesiono,
- przeprowadził procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu miejscowego określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Gminy Świerzno projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

**ZAŁĄCZNIKI**

**ZAŁĄCZNIK Nr 1**

**do Uchwały Nr ...../...../.....  
Rady Gminy Świerzno  
z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gmina Świerzno dla terenów położonych w miejscowościach Starza i Kępica**

**RYSUNEK PLANU- w skali 1:1000  
(odrębna plansza)**

---

**ZAŁĄCZNIK Nr 2**

**do Uchwały Nr ...../...../.....  
Rady Gminy Świerzno  
z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gmina Świerzno dla terenów położonych w miejscowościach Starza i Kępica**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego  
planu zagospodarowania przestrzennego**

Rada Gminy Świerzno, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gmina Świerzno dla terenów położonych w miejscowościach Starza i Kępica

**r o z s t r z y g a** co następuje:

udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach 08.01.2018r. do 05.02.2018r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 20.02.2018 r. nie zgłoszono żadnych uwag do projektu planu.

.....  
Przewodniczący Rady Gminy Świerzno

**ZAŁĄCZNIK Nr 3**

**do Uchwały Nr ...../...../.....  
Rady Gminy Świerzno  
z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gmina Świerzno dla terenów położonych w miejscowościach Starza i Kępica**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu  
infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich  
finansowania**

*Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu  
przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 roku, poz. 1073, z późn. zm.), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8  
marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, z późn. zm.) art.216 ust 2 pkt  
1 ustawy z dnia 27 sierpnia o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077)*

Rada Gminy Świerzno rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gmina Świerzno dla terenów położonych w miejscowościach Starza i Kępica nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

.....  
Przewodniczący Rady Gminy Świerzno