



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 9 maja 2022 r.

Poz. 2140

### UCHWAŁA NR LII/319/22 RADY GMINY ŚWIESZYNO

z dnia 28 kwietnia 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Świeszyno dla wschodnich fragmentów wsi Chałupy i Świeszyno, obręb Świeszyno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXIX/152/20 Rady Gminy Świeszyno z dnia 6 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Świeszyno dla wschodnich fragmentów wsi Chałupy i Świeszyno, obręb Świeszyno, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świeszyno (t. j. uchwała nr XXVII/134/20 Rady Gminy Świeszyno z dnia 28 maja 2020 r.) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Świeszyno dla wschodnich fragmentów wsi Chałupy i Świeszyno, obręb Świeszyno, zwany dalej planem miejscowym.

2. Planem miejscowym jest objęty obszar o powierzchni 179,42 ha.

3. Przedmiotem ustaleń planu miejscowego jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usługową, obiekty produkcyjne, składy i magazyny, wody powierzchniowe śródlądowe, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

4. Granice planu miejscowego określono na załączniku nr 1 do uchwały.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świeszyno dla obszaru objętego planem miejscowym, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
- 5) zbiór danych przestrzennych zawartych w planie miejscowym, stanowiący załącznik nr 5 do uchwały.

§ 2. Na terenie objętym planem miejscowym nie występują:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków;

- 2) obszary przestrzeni publicznych;
- 3) tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe.

§ 3. 1. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

- 1) powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych (np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego), powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
- 2) powierzchnia czynna biologicznie - rozumie się przez to teren biologicznie czynny;
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów i części podziemnych budynków;
- 4) obowiązująca linia zabudowy – maksymalna linia zabudowy, na której należy zlokalizować elewację (lico budynku), z uwzględnieniem wymogów dla maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy.

2. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) woda - z własnych ujęć wody lub z sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, obowiązuje gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych lub lokalnych oczyszczalniach ścieków. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej, zbiorniki należy zlikwidować, a budynki podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - ustala się zagospodarowanie wód w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych. Dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia;
- 4) gaz – z sieci gazociągowej lub ze zbiorników na gaz płynny;
- 5) elektroenergetyka - z sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się pozyskiwanie prądu z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii. Wolnostojące urządzenia pozyskujące energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą posiadać mocy większej niż 500 kW, urządzenia inne niż wolnostojące mogą posiadać moc dowolną. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują i z którym sąsiadują;
- 6) teletechnika - bezprzewodowo lub z sieci kablowej;
- 7) zaopatrzenie w ciepło - indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności, w tym ogrzewanie elektryczne lub z odnawialnych źródeł energii. Wolnostojące urządzenia pozyskujące energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą posiadać mocy większej niż 500 kW, urządzenia inne niż wolnostojące mogą posiadać moc dowolną. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują i z którym sąsiadują;
- 8) gospodarowanie odpadami - zgodnie z przepisami o odpadach;
- 9) na obszarze planu miejscowego występują urządzenia melioracji wodnych w postaci rowów i systematycznej sieci drenarskiej, urządzenia te podlegają ochronie. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z powyższymi urządzeniami należy je przebudować;

- 10) na rysunku planu ujawniono rowy melioracyjne, które stanowią główne ciekły odwadniające wieś Świeszyno. Obowiązuje ich zachowanie i ochrona. Dopuszcza się przebudowę lub skanalizowanie rowów pod warunkiem zachowania przepływu wód;
  - 11) w pasach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, wyznaczonych na rysunku planu, o szerokości 15,0 m (t.j. po 7,5 m od osi linii w każdą stronę), obowiązuje zakaz nowej zabudowy z wyłączeniem obiektów elektroenergetycznych. Zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przecinających strefy. Dopuszcza się likwidację stref po przeniesieniu, skablowaniu lub likwidacji linii;
  - 12) przez obszar planu przebiega napowietrzna elektroenergetyczna linia najwyższych napięć relacji Dunowo – Żydowo (220kV) wraz ze strefą ochronną – pasem technologicznym o szerokości 50,0 m (t.j. po 25,0m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym), wyznaczonej na rysunku planu. W pasie strefy ochronnej dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, odbudowę lub rozbudowę istniejącej linii energetycznej najwyższych napięć. W pasie strefy ochronnej dopuszcza się budowę nowych, jedno-, dwu- lub wielotorowych linii najwyższych napięć. Dopuszcza się wykonanie napraw, prac remontowych i konserwacyjnych na istniejącej linii. W strefie ochronnej linii obowiązują następujące zakazy i nakazy:
    - a) obowiązuje zakaz realizacji budynków,
    - b) lokalizacja obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem muszą uwzględniać wymogi określone w przepisach prawa budowlanego i normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
    - c) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów i sadzenia roślinności wysokiej pod linią elektroenergetyczną i w odległości 6,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron);
  - 13) na rysunku planu wyznaczono oś gazociągu wysokiego ciśnienia DN250 wraz ze strefą kontrolowaną, w odległości 6 m od osi gazociągu, zgodnie z rysunkiem planu. W strefie kontrolowanej obowiązują ograniczenia i zakazy dla poszczególnych typów obiektów budowlanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie oraz bezpieczeństwa i higieny pracy;
  - 14) dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, w tym urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się realizację sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, ochrony obiektów i innych. Dopuszcza się realizację innych obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji.
3. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa w zakresie komunikacji z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, w tym znajdujących się poza granicami planu miejscowego;
  - 2) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m, a jeżeli zostaną one wytyczone jako ślepe, wówczas na ich zakończeniu winny znaleźć się place do nawracania o wymiarach zgodnych z przepisami dla dróg pożarowych, jednocześnie o wymiarach nie mniejszych niż 13,5 x 13,5 m. Na zjazdach dojazdów na drogi publiczne i drogi wewnętrzne należy stosować narożne ścieżki linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m x 5 m. Wydzielone dojazdy winny stanowić jednocześnie pasy technologiczne dla infrastruktury technicznej;
  - 3) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ilości wynikającej z programu inwestycji w obrębie działek budowlanych, tj.:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
    - b) dla lokali usługowych należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, ale nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy (kawiarnia, sklep, fryzjer itp.),
    - c) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na 5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie, jednocześnie nie mniej niż 3,

- d) jednocześnie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100. Przez miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy rozumieć miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych,
- e) przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku lub pod wiatą.

#### 4. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości dla całego obszaru planu miejscowego:

- 1) dla działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usługową i zabudowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów ustala się wielkość nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>. Jednocześnie dopuszcza się mniejsze podziały działek budowlanych, jeśli są zgodne z podziałami oznaczonymi na rysunku planu jako „dopuszczalne podziały działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę”;
- 2) powyższe wielkości nie dotyczą podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe, usługowe lub zabudowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, regulacji granic lub podziału działek budowlanych przeznaczonych pod wody powierzchniowe śródlądowe, infrastrukturę techniczną lub komunikacyjną, dla których ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- 3) dopuszcza się połączenie nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- 4) dla działek budowlanych istniejących przed wejściem w życie planu miejscowego nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, podane powyżej.

#### 5. Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla działek budowlanych przeznaczonych pod wody powierzchniowe śródlądowe, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się wielkość dowolną;
- 2) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usługową i zabudowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów ustala się wielkość działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej nie mniejszą niż 6m;
- 4) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki budowlanej;
- 5) ustala się kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 45° i nie większy niż 135°.

#### 6. Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i ochrony archeologicznej:

- 1) tereny 1MN,MW,U/RM, 2MN,MW,U/RM i 3MN,MW,U/RM oraz drogi 01KDW i 03KDD znajdują się w strefie ochrony historycznego założenia ruralistycznego wsi Świeszyno, którego granice oznaczono na rysunku planu miejscowego jako „obszar historycznego założenia ruralistycznego wsi Świeszyno”. W strefie tej występują ostańce historycznej zabudowy ruralistycznej o lokalnych wartościach kulturowych. Ochronie podlega:
  - a) zachowanie, konserwacja i rewaloryzacja zabytkowych elementów układu przestrzennego oraz budynków zabytkowych o wartościach historyczno - kulturowych,
  - b) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej i tradycyjnej architektury poprzez uwzględnienie ustaleń szczegółowych;
  - c) rozplanowanie dróg,
  - d) linie zabudowy i jej rozplanowanie (usytuowanie historycznych siedlisk),

- e) formy architektoniczne historycznych siedlisk, w tym gabaryty wysokościowe, formy dachów i tradycyjnie stosowany materiał budowlany (elewacje zewnętrzne w tynku, cegle lub drewnie, pokrycie dachów dachówką lub papą),
  - f) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej i tradycyjnej architektury poprzez uwzględnienie ustaleń szczegółowych;
- 4) budynki oznaczone na rysunku planu miejscowego jako „zabytkowe domy mieszkalne”, tj. budynki mieszkalne o adresie administracyjnym nr 76, 78, 80, 81 i 82, stanowią relikty historycznej zabudowy ruralistycznej o lokalnych wartościach kulturowych z przełomu XIX i XX wieku. Dla budynków tych ustala się:
- a) ochronę zabytkowej bryły budynku i jej proporcji, zabytkowej kompozycji elewacji (w tym rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, tradycyjnych proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz tradycyjnych podziałów stolarki okiennej),
  - b) zakaz realizacji balkonów i lukarn,
  - c) nakaz przywrócenia historycznej kolorystyki elewacji zewnętrznych, tj. stosowanie ujednoczonej kolorystyki elewacji dla całego obiektu. Obowiązuje pastelowa kolorystyka dla tynkowanych elewacji (białe, szarości, beże) – nie więcej niż trzy kolory w jednej tonacji,
  - d) stosowanie w tradycyjnych materiałów elewacyjnych (tynk, cegła, kamień, lub drewno) i pokrycia dachów (dachówka),
  - e) zakaz stosowania niehistorycznych okładzin elewacyjnych,
  - f) zakaz montowania urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjno – spalinowych, kabli i rur na elewacjach frontowych budynków,
  - g) zakaz lokalizowania paneli fotowoltaicznych na dachach widocznych od strony dróg publicznych,
  - h) dopuszcza się wymianę poszycia dachowego z obowiązkiem zachowania historycznego kształtu głównego dachu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych,
  - i) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków. Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków, w tym poddaszy na poddasza użytkowe. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynków,
  - j) Dopuszcza się rozbudowę budynków wyłącznie w głąb działki. Części rozbudowywane nie mogą wystawać poza boczne elewacje historycznych budynków,
  - k) w przypadku rozbiórki budynków o wartościach historyczno - kulturowych ze względu na ich bardzo zły stan techniczny, obowiązuje ich bierna ochrona poprzez wykonanie inwentaryzacji budynkowej. Stan techniczny budynków winien być potwierdzony opinią o ich bardzo złym stanie technicznym. Obowiązuje przekazanie inwentaryzacji budynkowej i opinii o ich bardzo złym stanie technicznym w 1 egzemplarzu do właściwego konserwatora zabytków;
- 2) na fragmentach terenów 4MN,MW,U, 5MN,U, 6MN,U, 7MN,U, 8MN,U, 9MN,U, 12MN,U/RM, 16MN,U, 17MN,U, 22MN,U, 25MN,U, 26MN,U, 27MN,U, 28E, 29MN,U/RM, 33MN,U, 34MN,U/RM, 67MN,U, 68MN,U/RM, 72MN,U, 74MN,U, 83MN,U i 96MN,U oraz na fragmentach dróg 05KDW, 013KDW i 022KDW znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego WIII. Jej granice wyznaczono na rysunku planu miejscowego. Strefa WIII obejmuje stanowiska ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 3) w strefach WIII wprowadza się następujące nakazy:
- a) obowiązuje współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
  - b) obowiązuje przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
7. Ustalenia inne:
- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu, niezgodnych z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie miejscowym;

- 2) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe;
- 3) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

§ 4. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu miejscowego.

## **Rozdział 2.** **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 5. Ustalenia dla terenów o symbolach **1MN,MW,U/RM** o powierzchni 0,14 ha, **2MN,MW,U/RM** o powierzchni 0,99 ha i **3MN,MW,U/RM** o powierzchni 0,30 ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej z dopuszczeniem zachowania zabudowy zagrodowej w istniejących gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty i przebudowę, dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu miejscowego;
- 3) tereny 1MN,MW,U/RM, 2MN,MW,U/RM i 3MN,MW,U/RM znajdują się w strefie ochrony historycznego założenia ruralistycznego wsi Świeszyno, którego granice oznaczono na rysunku planu miejscowego jako „obszar historycznego założenia ruralistycznego wsi Świeszyno”. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 4) na terenie 2MN,MW,U/RM znajdują się „zabytkowe domy mieszkalne”, tj. budynki mieszkalne o adresie administracyjnym nr 76, 78, 80, oznaczone na rysunku planu. Budynki te stanowią relikty historycznej zabudowy ruralistycznej o lokalnych wartościach kulturowych z przełomu XIX i XX wieku. Szczegółowe ustalenia dla budynków znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 5) na terenie 3MN,MW,U/RM znajdują się „zabytkowe domy mieszkalne”, tj. budynki mieszkalne o adresie administracyjnym nr 81 i 82, oznaczone na rysunku planu. Budynki te stanowią relikty historycznej zabudowy ruralistycznej o lokalnych wartościach kulturowych z przełomu XIX i XX wieku. Szczegółowe ustalenia dla budynków znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 6) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 7) obowiązuje zabudowa mieszkaniowa i usługowa w formie wolno stojącej. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w formie bliźniaczej na terenach 1MN,MW,U/RM i 2MN,MW,U/RM. Dopuszcza się realizację wolno stojących lub przybudowanych budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich, przy czym ustala się lokalizowanie tych budynków na zapleczach działek budowlanych;
- 8) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działek budowlanych z uwzględnieniem maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy i obowiązujących linii zabudowy;
- 9) obowiązuje powierzchnia czynna biologicznie nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jego zachowanie;
- 10) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie;
- 11) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy do 0,9;
- 12) obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 9,0 m. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków o wyższej wysokości;
- 13) obowiązuje wysokość wolno stojących lub przybudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 15,0 m;

- 14) obowiązują główne dachy (tj. zajmujące nie mniej niż 50% powierzchni wszystkich dachów na danym budynku) strome, dwuspadowe, w tym krzyżujące się, proste lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Obowiązuje krycie stromych dachów dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kształtów, kątów nachylenia i pokryć dachów;
- 15) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie. Obowiązuje pastelowa kolorystyka dla tynkowanych elewacji (białe, szarości, beże) – nie więcej niż trzy kolory w jednej tonacji.

**§ 6.** Ustalenia dla terenów o symbolach **4MN,MW,U** o powierzchni 0,30 ha, **14MN,MW,U** o powierzchni 1,34 ha, **15MN,MW,U** o powierzchni 0,75 ha, **21MN,MW,U** o powierzchni 1,41 ha, **42MN,MW,U** o powierzchni 1,41 ha, **43MN,MW,U** o powierzchni 0,42 ha, **85MN,MW,U** o powierzchni 1,21 ha, **88MN,MW,U** o powierzchni 0,46 ha i **89MN,MW,U** o powierzchni 0,16 ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 2) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty i przebudowę, dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu miejscowego;
- 3) na fragmencie terenu **4MN,MW,U** znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych WIII. Jej granice wyznaczono na rysunku planu miejscowego. Szczegółowe ustalenia dla strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 4) przez tereny **14MN,MW,U** i **21MN,MW,U** przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN250, którego osi wraz ze strefą kontrolowaną, w odległości 6 m od osi gazociągu wyznaczono na rysunku planu. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 5) przez teren **42MN,MW,U** przebiega rów melioracyjny, który stanowi główny ciek odwadniający wieś Świeszyno, a jego przebieg wyznaczono na rysunku planu. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony rowu znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 6) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 7) obowiązuje zabudowa mieszkaniowa i usługowa w formie wolno stojącej. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w formie bliźniaczej na terenach **14MN,MW,U**, **15MN,MW,U**, **21MN,MW,U** i **43MN,MW,U**. Dopuszcza się realizację wolno stojących lub przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
- 8) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działek budowlanych z uwzględnieniem maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 9) obowiązuje powierzchnia czynna biologicznie nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczone wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jego zachowanie;
- 10) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczone wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie;
- 11) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy do 0,9;
- 12) obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 10,5 m. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków o wyższej wysokości;
- 13) obowiązuje wysokość wolno stojących lub przybudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 15,0 m;

14) obowiązują główne dachy (tj. zajmujące nie mniej niż 50% powierzchni wszystkich dachów na danym budynku) strome, dwuspadowe, w tym krzyżujące się, proste lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Obowiązuje krycie stromych dachów dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kształtów, kątów nachylenia i pokryć dachów;

15) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie. Obowiązuje pastelowa kolorystyka dla tynkowanych elewacji (białe, szarości, beże) – nie więcej niż trzy kolory w jednej tonacji.

§ 7. Ustalenia dla terenów o symbolach **5MN,U** o powierzchni 0,65 ha, **6MN,U** o powierzchni 0,06 ha, **7MN,U** o powierzchni 1,68 ha, **8MN,U** o powierzchni 3,04 ha, **9MN,U** o powierzchni 2,69 ha, **10MN,U** o powierzchni 1,59 ha, **16MN,U** o powierzchni 1,75 ha, **17MN,U** o powierzchni 1,00 ha, **18MN,U** o powierzchni 0,70 ha, **20MN,U** o powierzchni 2,46 ha, **22MN,U** o powierzchni 2,15 ha, **23MN,U** o powierzchni 3,34 ha, **25MN,U** o powierzchni 1,69 ha, **26MN,U** o powierzchni 4,15 ha, **27MN,U** o powierzchni 2,68 ha, **32MN,U** o powierzchni 1,38 ha, **33MN,U** o powierzchni 1,69 ha, **37MN,U** o powierzchni 1,33 ha, **41MN,U** o powierzchni 2,33 ha, **44MN,U** o powierzchni 0,16 ha, **45MN,U** o powierzchni 0,61 ha, **47MN,U** o powierzchni 1,73 ha, **52MN,U** o powierzchni 2,59 ha, **53MN,U** o powierzchni 0,82 ha, **54MN,U** o powierzchni 3,68 ha, **55MN,U** o powierzchni 3,42 ha, **57MN,U** o powierzchni 1,65 ha, **59MN,U** o powierzchni 4,48 ha, **61MN,U** o powierzchni 1,24 ha, **62MN,U** o powierzchni 3,83 ha, **64MN,U** o powierzchni 3,02 ha, **65MN,U** o powierzchni 0,48 ha, **67MN,U** o powierzchni 0,42 ha, **70MN,U** o powierzchni 1,93 ha, **72MN,U** o powierzchni 9,14 ha, **74MN,U** o powierzchni 2,22 ha, **78MN,U** o powierzchni 1,64 ha, **79MN,U** o powierzchni 2,39 ha, **80MN,U** o powierzchni 1,55 ha, **81MN,U** o powierzchni 0,73 ha, **82MN,U** o powierzchni 2,38 ha, **83MN,U** o powierzchni 1,10 ha, **90MN,U** o powierzchni 1,37 ha, **92MN,U** o powierzchni 2,67 ha, **93MN,U** o powierzchni 3,07 ha, **95MN,U** o powierzchni 1,18 ha i **96MN,U** o powierzchni 0,91 ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 2) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty i przebudowę, dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu miejscowego;
- 3) na fragmentach terenów 5MN,U, 6MN,U, 7MN,U, 8MN,U, 9MN,U, 16MN,U, 17MN,U, 22MN,U, 25MN,U, 26MN,U, 27MN,U, 33MN,U, 67MN,U, 72MN,U, 74MN,U, 83MN,U i 96MN,U znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych WIII. Ich granice wyznaczono na rysunku planu miejscowego. Szczegółowe ustalenia dla stref znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 4) przez tereny 10MN,U, 22MN,U, 26MN,U, 65MN,U, 67MN,U, 70MN,U, 72MN,U, 78MN,U, 79MN,U, 80MN,U i 81MN,U przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN250, którego oś wraz ze strefą kontrolowaną, w odległości 6 m od osi gazociągu wyznaczono na rysunku planu. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 5) przez tereny 8MN,U, 9MN,U, 17MN,U, 18MN,U, 26MN,U, 54MN,U, 57MN,U, 62MN,U, 64MN,U, 65MN,U, 70MN,U i 72MN,U przebiega napowietrzna elektroenergetyczna linia najwyższych napięć relacji Dunowo – Żydowo (220kV) wraz ze strefą ochronną – pasem technologicznym o szerokości 50,0 m (t.j. po 25,0m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym), wyznaczonym na rysunku planu. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 6) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 7) obowiązuje zabudowa mieszkaniowa i usługowa w formie wolno stojącej. Dopuszcza się realizację wolno stojących lub przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
- 8) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działek budowlanych z uwzględnieniem maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 9) obowiązuje powierzchnia czynna biologicznie nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%;



- 11) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy do 0,9;
- 12) obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 9,0 m,
- 13) obowiązuje wysokość wolno stojących lub przybudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 15,0 m. Wyjątek stanowi napowietrzna elektroenergetyczna linia najwyższych napięć, dla której obowiązuje wysokość nie większa niż 50,0 m;
- 14) obowiązują główne dachy (tj. zajmujące nie mniej niż 50% powierzchni wszystkich dachów na danym budynku) strome, dwuspadowe, w tym krzyżujące się, proste lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Obowiązuje krycie stromych dachów dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kształtów, kątów nachylenia i pokryć dachów;
- 15) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie. Obowiązuje pastelowa kolorystyka dla tynkowanych elewacji (biele, szarości, beże) – nie więcej niż trzy kolory w jednej tonacji.

**§ 8.** Ustalenia dla terenów o symbolach **11E, 13E, 19E, 24E, 28E, 30E, 31E, 39E, 49E, 56E, 58E, 60E, 63E, 71E, 73E, 77E, 84E, 87E, 91E, 94E i 97E**, każdy o powierzchni ok. 0,01 ha:

- 1) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (trafostacja);
- 2) na fragmencie terenu 28E znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego VIII. Jej granice wyznaczono na rysunku planu miejscowego. Strefa VIII obejmuje stanowiska ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 3) obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 15,0 m.

**§ 9.** Ustalenia dla terenów o symbolach **12MN,U/RM** o powierzchni 8,07 ha, **29MN,U/RM** o powierzchni 6,98 ha, **34MN,U/RM** o powierzchni 5,88 ha, **38MN,U/RM** o powierzchni 4,70 ha, **40MN,U/RM** o powierzchni 2,38 ha, **46MN,U/RM** o powierzchni 1,18 ha, **50MN,U/RM** o powierzchni 2,76 ha, **51MN,U/RM** o powierzchni 0,34 ha, **68MN,U/RM** o powierzchni 3,18 ha i **75MN,U/RM** o powierzchni 2,64 ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej z dopuszczeniem zachowania zabudowy zagrodowej w istniejących gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty i przebudowę, dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu miejscowego;
- 3) na fragmentach terenów 12MN,U/RM, 29MN,U/RM, 34MN,U/RM i 68MN,U/RM znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych VIII. Ich granice wyznaczono na rysunku planu miejscowego. Szczegółowe ustalenia dla stref znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 4) przez tereny 12MN,U/RM, 68MN,U/RM i 75MN,U/RM przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN250, którego oś wraz ze strefą kontrolowaną, w odległości 6 m od osi gazociągu wyznaczono na rysunku planu. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 5) przez tereny 12MN,U/RM i 68MN,U/RM przebiega napowietrzna elektroenergetyczna linia najwyższych napięć relacji Dunowo – Żydowo (220kV) wraz ze strefą ochronną – pasem technologicznym o szerokości 50,0 m (t.j. po 25,0m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym), wyznaczonym na rysunku planu. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 6) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 7) obowiązuje zabudowa mieszkaniowa i usługowa w formie wolno stojącej. Dopuszcza się realizację wolno stojących lub przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
- 8) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działek budowlanych z uwzględnieniem maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 9) obowiązuje powierzchnia czynna biologicznie nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;

- 10) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%;
- 11) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy do 0,9;
- 12) obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 9,0 m,
- 13) obowiązuje wysokość wolno stojących lub przybudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 15,0 m. Wyjątek stanowi napowietrzna elektroenergetyczna linia najwyższych napięć, dla której obowiązuje wysokość nie większa niż 50,0 m;
- 14) obowiązują główne dachy (tj. zajmujące nie mniej niż 50% powierzchni wszystkich dachów na danym budynku) strome, dwuspadowe, w tym krzyżujące się, proste lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Obowiązuje krycie stromych dachów dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kształtów, kątów nachylenia i pokryć dachów;
- 15) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie. Obowiązuje pastelowa kolorystyka dla tynkowanych elewacji (białe, szarości, beże) – nie więcej niż trzy kolory w jednej tonacji.

**§ 10. Ustalenia dla terenu o symbolu 35U/P o powierzchni 1,06 ha:**

- 1) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zachowania istniejących obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w tym Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych. Dopuszcza się instalację do odzysku i unieszkodliwiania odpadów wyłącznie wewnątrz budynków lub wiat, w celu minimalizacji uciążliwości środowiskowych. Obowiązuje zakaz realizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty i przebudowę, dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu miejscowego;
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 4) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej;
- 5) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działek budowlanych z uwzględnieniem maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 6) obowiązuje powierzchnia czynna biologicznie nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 7) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 60%;
- 8) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy do 1,8;
- 9) obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 10,5 m,
- 10) obowiązuje wysokość wolno stojących lub przybudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 15,0 m;
- 11) obowiązują dachy dowolne.

**§ 11. Ustalenia dla terenu o symbolu 36U,P o powierzchni 0,21 ha:**

- 1) teren zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, z dopuszczeniem zachowania Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych. Dopuszcza się instalację do odzysku i unieszkodliwiania odpadów wyłącznie wewnątrz budynków lub wiat, w celu minimalizacji uciążliwości środowiskowych. Obowiązuje zakaz realizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

- 2) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty i przebudowę, dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu miejscowego;
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 4) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej;
- 5) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działek budowlanych z uwzględnieniem maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 6) obowiązuje powierzchnia czynna biologicznie nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 7) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 60%;
- 8) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy do 1,8;
- 9) obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 10,5 m,
- 10) obowiązuje wysokość wolno stojących lub przybudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 15,0 m;
- 11) obowiązują dachy dowolne.

**§ 12.** Ustalenia dla terenów o symbolach **48WS** o powierzchni 0,59 ha, **66WS** o powierzchni 0,66 ha, **76WS** o powierzchni 0,09 ha, **98WS** o powierzchni 0,14 ha, **99WS** o powierzchni 0,10 ha i **100WS** o powierzchni 0,32 ha:

- 1) teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych nie będących budynkami, w tym infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, dla których obowiązuje wysokość nie większa niż 3,0 m;
- 3) przez teren 66WS przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN250, którego oś wraz ze strefą kontrolowaną, w odległości 6 m od osi gazociągu wyznaczono na rysunku planu. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”.

**§ 13.** Ustalenia dla terenu o symbolu **69K** o powierzchni ok. 0,01 ha:

- 1) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 2) obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 15,0 m.

**§ 14.** Ustalenia dla terenu o symbolu **86MN,MW,U/RM** o powierzchni 3,43 ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej z dopuszczeniem zachowania zabudowy zagrodowej w istniejących gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty i przebudowę, dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu miejscowego;
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 4) obowiązuje zabudowa mieszkaniowa i usługowa w formie wolno stojącej. Dopuszcza się realizację wolno stojących lub przybudowanych budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich;
- 5) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działek budowlanych z uwzględnieniem maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 6) obowiązuje powierzchnia czynna biologicznie nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jego zachowanie;

- 7) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie;
- 8) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy do 0,9;
- 9) obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 10,5 m. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków o wyższej wysokości;
- 10) obowiązuje wysokość wolno stojących lub przybudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 15,0 m;
- 11) obowiązują główne dachy (tj. zajmujące nie mniej niż 50% powierzchni wszystkich dachów na danym budynku) strome, dwuspadowe, w tym krzyżujące się, proste lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Obowiązuje krycie stromych dachów dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kształtów, kątów nachylenia i pokryć dachów;
- 12) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie. Obowiązuje pastelowa kolorystyka dla tynkowanych elewacji (białe, szarości, beże) – nie więcej niż trzy kolory w jednej tonacji.

**§ 15.** Ustalenia dla dróg wewnętrznych o symbolach **01KDW** o powierzchni 0,12 ha, **05KDW** o powierzchni 9,34 ha, **06KDW** o powierzchni 0,05 ha, **07KDW** o powierzchni 0,08 ha, **08KDW** o powierzchni 0,98 ha, **09KDW** o powierzchni 0,10 ha, **010KDW** o powierzchni 0,29 ha, **011KDW** o powierzchni 0,15 ha, **012KDW** o powierzchni 1,83 ha, **013KDW** o powierzchni 7,47 ha, **014KDW** o powierzchni 0,22 ha, **015KDW** o powierzchni 0,02 ha, **016KDW** o powierzchni 0,04 ha, **017KDW** o powierzchni 0,32 ha, **018KDW** o powierzchni 0,46 ha, **020KDW** o powierzchni 0,53 ha, **021KDW** o powierzchni 0,64 ha i **022KDW** o powierzchni 0,21 ha:

- 1) obowiązuje szerokość dróg 01KDW, 07KDW, 015KDW w istniejących liniach rozgraniczających;
- 2) obowiązuje szerokość drogi 05KDW nie mniejsza niż 4,5 m i nie większa niż 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu. Jednocześnie na nieprzelotowych zakończeniach drogi należy wydzielić place do nawracania o wymiarach nie mniejszych niż 13,5 x 13,5 m;
- 3) obowiązuje szerokość dróg 06KDW, 09KDW, 010KDW, 014KDW, 020KDW, 021KDW i 022KDW równa 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu. Jednocześnie na nieprzelotowych zakończeniach dróg należy wydzielić place do nawracania o wymiarach nie mniejszych niż 13,5 x 13,5 m;
- 4) obowiązuje szerokość drogi 08KDW równa 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obowiązuje szerokość drogi 011KDW nie mniejsza niż 8,0 m i nie większa niż 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) obowiązuje szerokość dróg 012KDW i 017KDW nie mniejsza niż 5,0 m i nie większa niż 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu. Jednocześnie na nieprzelotowych zakończeniach dróg należy wydzielić place do nawracania o wymiarach nie mniejszych niż 13,5 x 13,5 m;
- 7) obowiązuje szerokość drogi 013KDW nie mniejsza niż 5,0 m i nie większa niż 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu. Jednocześnie na nieprzelotowych zakończeniach drogi należy wydzielić place do nawracania o wymiarach nie mniejszych niż 13,5 x 13,5 m;
- 8) obowiązuje szerokość drogi 016KDW równa 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu. Jednocześnie na nieprzelotowym zakończeniu drogi należy wydzielić plac do nawracania o wymiarach nie mniejszych niż 13,5 x 13,5 m;
- 9) obowiązuje szerokość drogi 018KDW nie mniejsza niż 10,0 m i nie większa niż 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu. Jednocześnie na nieprzelotowych zakończeniach drogi należy wydzielić place do nawracania o wymiarach nie mniejszych niż 13,5 x 13,5 m;
- 10) drogi stanowią jednocześnie pasy technologiczne dla infrastruktury technicznej;

- 11) na fragmentach dróg 05KDW, 013KDW i 022KDW znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych WIII. Ich granice wyznaczono na rysunku planu miejscowego. Szczegółowe ustalenia dla stref znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 12) droga 01KDW znajduje się w strefie ochrony historycznego założenia ruralistycznego wsi Świeszyno, którego granice oznaczono na rysunku planu miejscowego jako „obszar historycznego założenia ruralistycznego wsi Świeszyno”. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 13) przez tereny dróg 05KDW i 013KDW przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN250, którego oś wraz ze strefą kontrolowaną, w odległości 6 m od osi gazociągu wyznaczono na rysunku planu. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 14) przez tereny dróg 05KDW i 013KDW przebiega napowietrzna elektroenergetyczna linia najwyższych napięć relacji Dunowo – Żydowo (220kV) wraz ze strefą ochronną – pasem technologicznym o szerokości 50,0 m (t.j. po 25,0m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym), wyznaczonym na rysunku planu. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 15) przez teren dróg 012KDW i 011KDW przebiega rów melioracyjny, który stanowi główny ciek odwadniający wieś Świeszyno, a jego przebieg wyznaczono na rysunku planu. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony rowu znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”.

§ 16. Ustalenia dla publicznej drogi lokalnej symbolu **02KDL** o powierzchni 2,46 ha: obowiązuje szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających.

§ 17. Ustalenia dla publicznych dróg dojazdowych symbolach **03KDD** o powierzchni 0,14 ha, **04KDD** o powierzchni 2,88 ha i **019KDD** o powierzchni 0,17 ha:

- 1) obowiązuje szerokość dróg 03KDD i 019KDD w istniejących liniach rozgraniczających;
- 2) obowiązuje szerokość drogi 04KDD nie mniejsza niż 10,0 m i nie większa niż 16,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) droga 03KDD znajduje się w strefie ochrony historycznego założenia ruralistycznego wsi Świeszyno, którego granice oznaczono na rysunku planu miejscowego jako „obszar historycznego założenia ruralistycznego wsi Świeszyno”. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 4) przez teren drogi 04KDD przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN250, którego oś wraz ze strefą kontrolowaną, w odległości 6 m od osi gazociągu wyznaczono na rysunku planu. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 5) przez teren drogi 04KDD przebiega napowietrzna elektroenergetyczna linia najwyższych napięć relacji Dunowo – Żydowo (220kV) wraz ze strefą ochronną – pasem technologicznym o szerokości 50,0 m (t.j. po 25,0m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym), wyznaczonym na rysunku planu. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”.

### **Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE**

§ 18. Dla dróg publicznych, dróg wewnętrznych, wód powierzchniowych śródlądowych i dla nieruchomości będących własnością komunalną nie ustala się stawki procentowej, służącej do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości, bowiem nie ma ona zastosowania. Dla pozostałych terenów ustala się 30% stawkę procentową, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Świeszyno.

Przewodniczący Rady Gminy

**Bogdan Koryga**

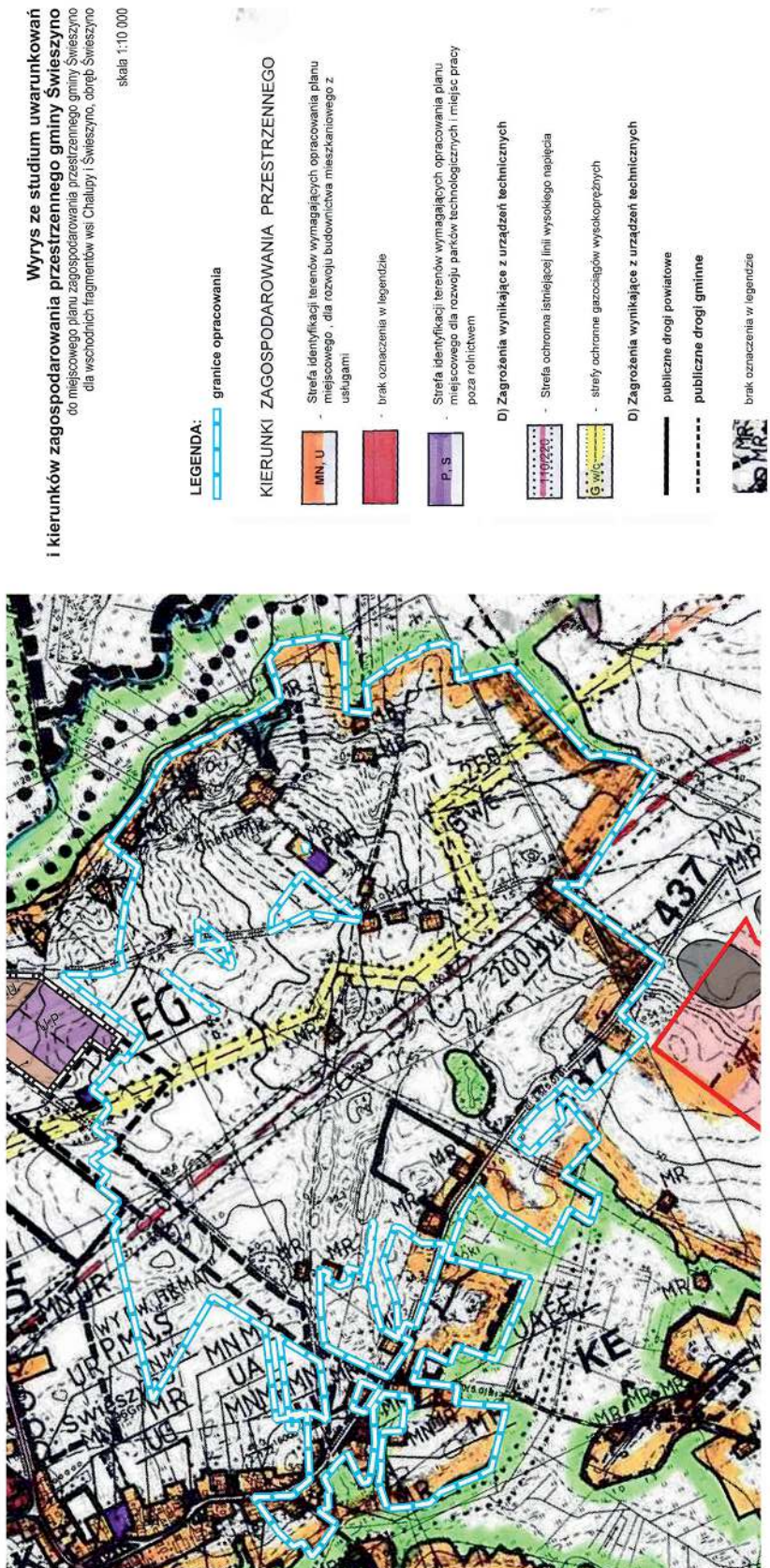
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LII/319/22  
Rady Gminy Świeszyno  
z dnia 28 kwietnia 2022 r.

Legenda

1	teren zabudowy mieszkaniowej
2	teren zabudowy usługowej
3	teren zabudowy publicznej
4	teren zabudowy przemysłowej
5	teren zabudowy rekreacyjnej
6	teren zabudowy sportowej
7	teren zabudowy kulturalnej
8	teren zabudowy oświatowej
9	teren zabudowy administracyjnej
10	teren zabudowy biurowej
11	teren zabudowy usługowej
12	teren zabudowy publicznej
13	teren zabudowy przemysłowej
14	teren zabudowy rekreacyjnej
15	teren zabudowy sportowej
16	teren zabudowy kulturalnej
17	teren zabudowy oświatowej
18	teren zabudowy administracyjnej
19	teren zabudowy biurowej
20	teren zabudowy usługowej
21	teren zabudowy publicznej
22	teren zabudowy przemysłowej
23	teren zabudowy rekreacyjnej
24	teren zabudowy sportowej
25	teren zabudowy kulturalnej
26	teren zabudowy oświatowej
27	teren zabudowy administracyjnej
28	teren zabudowy biurowej
29	teren zabudowy usługowej
30	teren zabudowy publicznej
31	teren zabudowy przemysłowej
32	teren zabudowy rekreacyjnej
33	teren zabudowy sportowej
34	teren zabudowy kulturalnej
35	teren zabudowy oświatowej
36	teren zabudowy administracyjnej
37	teren zabudowy biurowej
38	teren zabudowy usługowej
39	teren zabudowy publicznej
40	teren zabudowy przemysłowej
41	teren zabudowy rekreacyjnej
42	teren zabudowy sportowej
43	teren zabudowy kulturalnej
44	teren zabudowy oświatowej
45	teren zabudowy administracyjnej
46	teren zabudowy biurowej
47	teren zabudowy usługowej
48	teren zabudowy publicznej
49	teren zabudowy przemysłowej
50	teren zabudowy rekreacyjnej
51	teren zabudowy sportowej
52	teren zabudowy kulturalnej
53	teren zabudowy oświatowej
54	teren zabudowy administracyjnej
55	teren zabudowy biurowej
56	teren zabudowy usługowej
57	teren zabudowy publicznej
58	teren zabudowy przemysłowej
59	teren zabudowy rekreacyjnej
60	teren zabudowy sportowej
61	teren zabudowy kulturalnej
62	teren zabudowy oświatowej
63	teren zabudowy administracyjnej
64	teren zabudowy biurowej
65	teren zabudowy usługowej
66	teren zabudowy publicznej
67	teren zabudowy przemysłowej
68	teren zabudowy rekreacyjnej
69	teren zabudowy sportowej
70	teren zabudowy kulturalnej
71	teren zabudowy oświatowej
72	teren zabudowy administracyjnej
73	teren zabudowy biurowej
74	teren zabudowy usługowej
75	teren zabudowy publicznej
76	teren zabudowy przemysłowej
77	teren zabudowy rekreacyjnej
78	teren zabudowy sportowej
79	teren zabudowy kulturalnej
80	teren zabudowy oświatowej
81	teren zabudowy administracyjnej
82	teren zabudowy biurowej
83	teren zabudowy usługowej
84	teren zabudowy publicznej
85	teren zabudowy przemysłowej
86	teren zabudowy rekreacyjnej
87	teren zabudowy sportowej
88	teren zabudowy kulturalnej
89	teren zabudowy oświatowej
90	teren zabudowy administracyjnej
91	teren zabudowy biurowej
92	teren zabudowy usługowej
93	teren zabudowy publicznej
94	teren zabudowy przemysłowej
95	teren zabudowy rekreacyjnej
96	teren zabudowy sportowej
97	teren zabudowy kulturalnej
98	teren zabudowy oświatowej
99	teren zabudowy administracyjnej
100	teren zabudowy biurowej



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LII/319/22  
 Rady Gminy Świeszyno  
 z dnia 28 kwietnia 2022 r.





Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LII/319/22  
Rady Gminy Świeszyno  
z dnia 28 kwietnia 2022 r.

## ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Świeszyno rozstrzyga, co następuje:

W okresie wyłożenia projektu w/w planu do publicznego wglądu w dniach od 4 marca do 25 marca 2022 r. oraz w okresie 14 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 8 kwietnia 2022 r.) wpłynęły cztery uwagi.

1. uwaga złożona w dniu 08.03.2022r. (data wpływu 08.03.2022r., L.dz. 1641) do ustaleń planu, w zakresie ujawnienia w planie istniejącego, głównego rowu melioracyjnego odwadniającego wieś Świeszyno i Chałupy, do jego zachowania i ochrony, z dopuszczeniem jego przebudowy - **została uwzględniona**.

Uzasadnienie:

W wyniku analizy dokumentacji kartograficznej oraz wizji lokalnej stwierdzono, iż przez obszar planu przebiega istniejący, główny rów melioracyjny odwadniający wieś Świeszyno i Chałupy. Rozszerzenie ustaleń planu o ujawnienie w tekście i na rysunku planu tego rowu, doprecyzowuje jedynie ustalenia planu w zakresie ochrony sieci melioracyjnej.

2. uwaga złożona w dniu 01.04.2022r. (data wpływu 01.04.2022r., L.dz. 2229) do ustaleń planu, w zakresie zmiany przebiegu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie działek nr 269 i 270, obręb Świeszyno, z 6m do 5m od drogi wewnętrznej, zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy - **została uwzględniona**.

Uzasadnienie:

Dla przedmiotowej działki budowlanej wydano prawomocną decyzję o warunkach zabudowy, która ustalała przebieg maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 5m od drogi wewnętrznej. Zmiana przebiegu linii zabudowy nie zakłóci ładu przestrzennego. Planowana zabudowa na obszarze planu będzie posiadała gabaryty zachowujące zasadę dobrego sąsiedztwa. Dzięki uwzględnieniu uwagi zostaną zachowane prawa nabyte właścicieli nieruchomości.

3. Uwaga złożona w dniu 07.04.2022r. (data wpływu 07.04.2022r., L.dz. 2370) do ustaleń planu, dla terenów 35U/P i 36U,P, w zakresie:

- 1) usunięcie ustaleń w zakresie przeznaczenia ww. terenów pod teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zachowania istniejących obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w tym Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych z dopuszczeniem instalacji do odzysku i unieszkodliwiania odpadów wyłącznie wewnątrz budynków lub wiat oraz określających szczegółowe wymogi w tym przedmiocie (§10 i §11 MPZP);
- 2) przeznaczenie ww. terenów pod teren zabudowy jednorodzinnej lub zabudowy usługowej według zasad określonych w §7 MPZP;
- 3) zmiana zapisu §3 ust. 7 pkt 3 poprzez dodanie zastrzeżenia, iż „wyłączenie nie dotyczy odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania” i nadanie mu następującej treści „obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego (wyłączenie nie dotyczy odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania).”
  - **została uwzględniona w części** – w wyniku rozpatrzenia uwagi skorygowano wielkość terenu 36U,P, doprecyzowując (zmniejszając) jego obszar na podstawie analizy historycznych podkładów kartograficznych, na których rysowano studium.

Uzasadnienie:

Ad. 1. Celem planu jest uporządkowanie zagospodarowania terenów miejscowości Świeszyno i Chałupy w obrębie Świeszyno oraz ustalenie docelowego przeznaczenia dla tych terenów. Rada Gminy Świeszyno ma

prawo prowadzić aktywną politykę przestrzenną w postaci sporządzania miejscowych planów, co jest zgodne z art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) (zwanej dalej u.p.z.p.) wójt sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Stosownie do art. 9 ust. 5 i 4 u.p.z.p. studium nie jest aktem prawa miejscowego, ale jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Stosownie do art. 10 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. w studium określa się w szczególności kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, a także kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Studium powinno więc określać ogólne przeznaczenie określonych terenów (kierunki zmian w ich przeznaczeniu oraz kierunki i wskaźniki dotyczące ich zagospodarowania oraz użytkowania), a nie przeznaczenie poszczególnych nieruchomości (por. wyrok NSA z 21 stycznia 2016 r. o sygn. II OSK 1351/14, CBOSA).

Zgodnie z Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2018 r. o sygn. IV SA/Po 920/18: „Z przywołanych wyżej przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określających zwłaszcza funkcję oraz treść studium, jasno wynika, że akt ten - z jednej strony - nie może być zbyt szczegółowy i konkretny, aby nadmiernie nie krępował organu planistycznego przy uchwalaniu planów miejscowych, a zwłaszcza, aby nie wkraczał w materię zastrzeżoną dla tych planów. Z drugiej jednak strony - studium nie może być też nazbyt ogólne, aby zachowało swoją funkcję aktu wyznaczającego kierunki oraz ramy dla późniejszej działalności planistycznej.

Nie ulega więc wątpliwości, że z woli ustawodawcy postanowienia studium cechuje, co do zasady, wyższy stopień ogólności oraz że są one uszczegółowiane lub konkretyzowane dopiero na dalszym, zasadniczym etapie działań planistycznych, jakim jest opracowanie i uchwalenie m.p.z.p. (...)

Akt ten jest bowiem formą realizacji obowiązku prowadzenia polityki przestrzennej przez samorządowe władze lokalne, i jako taki jest nie tylko aktem mającym określać założenia lokalnej polityki przestrzennej, ale także zawierać ustalenia wiążące przy sporządzaniu m.p.z.p. oraz elementy regulacyjne w postaci lokalnych zasad zagospodarowania. Studium z założenia ma być aktem elastycznym, który jednak wyznacza nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania przestrzennego (por. wyrok NSA z 24 października 2018 r. o sygn. II OSK 3275/17, CBOSA; por. też Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz, pod red. Z. Niewiadomskiego, Warszawa 2016, art. 9 Nb 1 i 3, s. 88 i 89).”

Zgodnie z Wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 stycznia 2016 r. o sygn. II OSK 1351/14: „Zauważyć należy, iż rysunek studium, obrazujący przeznaczenie poszczególnych terenów, sporządzany jest na mapie w skali od 1:5000 do 1:20 000. Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium określa się w szczególności: kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów oraz kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy. Studium powinno więc określać ogólne przeznaczenie określonych terenów (kierunki zmian w ich przeznaczeniu oraz kierunki i wskaźniki dotyczące ich zagospodarowania oraz użytkowania), a nie przeznaczenie poszczególnych nieruchomości. W studium określa się więc ogólną, podstawową funkcję określonego terenu, natomiast konkretyzacja tej funkcji następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie bowiem z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Część graficzną planu sporządza się co do zasady na mapie w skali 1:1000 (art. 16 ust. 1 ustawy), na której możliwe jest odczytanie przeznaczenia poszczególnych nieruchomości.”

Skoro zatem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świeszyno (t.j. uchwała nr XXVII/134/20 Rady Gminy Świeszyno z dnia 28 maja 2020 r.) oznaczono obszar terenu 36U,P prostokątem w kolorze fioletowym z literami P/UR, a jednocześnie zgodnie z legendą studium tereny otoczone fioletową obwódką oznaczono jako „strefa intensyfikacji terenów wymagających opracowania planu miejscowego dla rozwoju parków technologicznych i miejsc pracy poza rolnictwem”, to plan miejscowy nie może ustalać dla tego terenu innego przeznaczenia poza związanymi z miejscami pracy poza rolnictwem. Jednocześnie należy stwierdzić, iż przeznaczenie terenu 36U,P (wg planu teren zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, z dopuszczeniem zachowania Punktu Selektynego Zbierania Odpadów Komunalnych. Dopuszcza się instalację do odzysku i unieszkodliwiania odpadów wyłącznie wewnątrz budynków lub wiat, w celu minimalizacji uciążliwości środowiskowych. Obowiązuje zakaz realizacji

zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej) mieści się w ustaleniach studium jako „strefa intensyfikacji terenów wymagających opracowania planu miejscowego dla rozwoju parków technologicznych i miejsc pracy poza rolnictwem”. Niewątpliwie usługi, obiekty produkcyjne, składy, magazyny oraz Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych stanowią miejsca pracy. Inne przeznaczenie dla terenu 36U,P naruszałoby art. 15 ust. 1 u.p.z.p.

Ponadto Wnioskodawca mylnie odczytał treść legendy studium dla terenu 36U,P, bowiem oznaczenie „U,P - teren zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów lub magazynów” pojawiło się w punktowej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świeszyno, zatwierdzonej uchwałą nr XXIV/124/19 Rady Gminy Świeszyno z dn. 30 maja 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świeszyno (m. Chałupy). Jest ono zarezerwowane tylko dla tej punktowej zmiany i dotyczy wyłącznie oznaczenia terenu zajmowanego przez Zakład Przemysłowy HAKO w Chałupach. Posiada też inny odcień fioletu, a na terenie nieruchomości HAKO jednoznacznie znalazło się oznaczenie U,P. Na etapie sporządzania kolejnej, punktowej zmiany studium, zgodnie z §3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233), przygotowano projekt studium w formie ujednoliconej. Dlatego oznaczenie „U,P - teren zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych składów lub magazynów” znalazło się w uchwale nr XXVII/134/20 Rady Gminy Świeszyno z dnia 28 maja 2020 r. w legendzie podstawowej, a nie uzupełniającej.

Natomiast dla terenu 35U/P studium Wójt przyjął ustalenie „teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zachowania istniejących obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w tym Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych. Dopuszcza się instalację do odzysku i unieszkodliwiania odpadów wyłącznie wewnątrz budynków lub wiat, w celu minimalizacji uciążliwości środowiskowych. Obowiązuje zakaz realizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej”. Nie ulega więc wątpliwości, że z woli ustawodawcy postanowienia studium cechuje, co do zasady, wyższy stopień ogólności oraz że są one uszczegółowiane lub konkretyzowane dopiero na dalszym, zasadniczym etapie działań planistycznych, jakim jest opracowanie i uchwalenie planu miejscowego (patrz wyżej - IV SA/Po 920/18).

Zatem Wójt ma prawo na etapie planu ograniczyć ustalenie ze studium „strefa intensyfikacji terenów wymagających opracowania planu miejscowego, dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego z usługami” wyłącznie do zabudowy usługowej z dopuszczeniem zachowania innej zabudowy, istniejącej na tym terenie. W przypadku terenu 35U/P jest to dopuszczenie zachowania istniejących obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w tym istniejącego Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych.

W wyniku rozpatrzenia uwagi przeanalizowano ponownie granice obszaru 36U,P i przeanalizowano historyczne podkłady kartograficzne, na których rysowano studium. W wyniku analiz skorygowano (zmniejszono) wielkość terenu 36U,P, o co wnosił wnioskodawca. Jednocześnie należy dodać, iż dane publikowane w SIP (System Informacji Przestrzennej) mają charakter wyłącznie informacyjny i nie mogą stanowić podstawy do jakichkolwiek działań o charakterze prawnym oraz że organy nie ponoszą odpowiedzialności za prawne, finansowe i jakiegokolwiek inne konsekwencje użycia przez Użytkownika publikowanych informacji (porównaj: [geoportal.gov.pl](https://geoportal.gov.pl)). Cyfrowe nałożenie osnowy geodezyjnej na obowiązujące studium w SIP jest tylko orientacyjne. Studium było sporządzane na jedynej, dostępnej w Wojewódzkim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Koszalinie mapie kartograficznej dla obszaru gminy w skali 1:10000 z 1965 r. Do dziś dla obszaru gminy Świeszyno dostępna jest jedynie mapa kartograficzna w skali 1:10000 z 1965 r. (patrz: <https://geodezja.wzp.pl/mapy-topograficzne-w-skali-11-uklad-1965>; dostęp z dn. 19.04.2022r.) Mapy topograficzne mogą aktualizować jedynie służby wojskowe, zatem nie ma możliwości jej aktualizowania na potrzeby studium. W czasie sporządzania studium powyższa mapa topograficzna nie była skalibrowana ani z mapą zasadniczą, ani z mapą ewidencyjną, bo nie istniały wówczas informatyczne narzędzia do kalibracji poszczególnych typów map (rok 2000). Dlatego zgodność studium z planem miejscowym bada się na podstawie charakterystycznych elementów, oznakowanych na mapie topograficznej i mających swe odzwierciedlenie na mapach zasadniczych (drogi, ważniejsze budynki, punkty wysokościowe itp.) W przypadku terenu 36U,P na mapie zasadniczej i na mapie topograficznej są odwzorowane dwa stare budynki pogospodarcze (obecnie przebudowane na Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych), przy czym budynki te nie są widoczne na rysunku studium w związku z pokryciem obszaru kolorem fioletowym, a jedynie są widoczne na czystej mapie topograficznej – podkładzie do rysunku studium, który w oryginale można obecnie pozyskać w Wojewódzkim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Szczecinie.

Ad. 2. Zgodnie ze studium nie jest możliwe przeznaczenie terenu 36U,P pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową. Dla obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową studium wyznacza tereny ograniczone pomarańczową obwódką i oznaczone w legendzie jako „strefa intensyfikacji terenów wymagających opracowania planu miejscowego, dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego z usługami”. Natomiast dla terenu 36U,P w studium wyznaczono jednoznacznie obszar w kolorze fioletowym z literami P/UR. Zgodnie z legendą studium tereny otoczone fioletową obwódką oznaczono jako „strefa intensyfikacji terenów wymagających opracowania planu miejscowego dla rozwoju parków technologicznych i miejsc pracy poza rolnictwem”.

Ad. 3. Wnioskowana zmiana ustalenia w §3 ust. 7 pkt 3 poprzez dodanie zastrzeżenia, iż „wyłączenie nie dotyczy odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania” i nadanie mu następującej treści „obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego (wyłączenie nie dotyczy odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania).” jest sprzeczna z polityką przestrzenną Rady Gminy Świeszyno. Gmina ma prawo prowadzić aktywną politykę przestrzenną w postaci sporządzania miejscowych planów, co jest zgodne z art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych stanowi niezbędny element zagospodarowania przestrzennego gminy. I podobnie jak wysypiska odpadów komunalnych, oczyszczalnie ścieków, cmentarze, szpitale czy drogi tranzytowe (w tym drogi ekspresowe), stanowi niemiłe, ale i niestety niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy sąsiedztwo, dla którego gmina musi znaleźć możliwie najmniej uciążliwą lokalizację. W przypadku przedmiotowego planu jest to decyzja o utrzymaniu lokalizacji istniejącego obiektu w miejscu przeznaczonym w studium od 2000 r. na uciążliwą działalność gospodarczą.

4. Uwaga złożona w dniu 06.04.2022r. (data wpływu 08.04.2022r., L.dz. 2374) do ustaleń planu, dla terenów 35U/P i 36U,P, w zakresie:

- 1) usunięcie ustaleń w zakresie przeznaczenia ww. terenów pod teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zachowania istniejących obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w tym Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych z dopuszczeniem instalacji do odzysku i unieszkodliwiania odpadów wyłącznie wewnątrz budynków lub wiat oraz określających szczegółowe wymogi w tym przedmiocie (§10 i §11 MPZP);
- 2) przeznaczenie ww. terenów pod teren zabudowy jednorodzinnej lub zabudowy usługowej według zasad określonych w §7 MPZP;
- 3) zmiana zapisu §3 ust. 7 pkt 3 poprzez dodanie zastrzeżenia, iż „wyłącznie nie dotyczy odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania” i nadanie mu następującej treści „obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego (wyłączenie nie dotyczy odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania).”
  - **została uwzględniona w części** – w wyniku rozpatrzenia uwagi skorygowano wielkość terenu 36U,P, doprecyzowując (zmniejszając) jego obszar na podstawie analizy historycznych podkładów kartograficznych, na których rysowano studium.

Uzasadnienie – identyczne jak dla uwagi 3.

W wyniku rozpatrzenia uwag wprowadzono zmiany do projektu planu. Przyjęto, iż zmiany projektu planu są nieistotne i nie wymagają ponownienia procedury sporządzenia planu. Stanowisko to ma potwierdzenie w orzecznictwie sądowym: „Powtórzenie czynności ponownego wykładania projektu planu powinno zatem następować tylko w sytuacji daleko idących zmian projektu, zmieniających jego koncepcję lub prowadzących w zasadzie do sporządzenia projektu planu w nowej postaci. co w niniejszym stanie faktycznym nie ma miejsca, gdyż stopień modyfikacji treści projektu uchwały jest nieznaczny w kontekście zakresu obszaru całego planu i jest spójny z założeniami, które przyświecały organowi, który przystąpił do sporządzenia planu” (zob. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz, pod red. prof. Z. Niewiadomskiego, C. H. Beck Warszawa 2015 r., s. 201; zob. też wyrok NSA z dnia 2 października 2012 r., sygn. II OSK 1426/12, LEX nr 12341421).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LII/319/22  
Rady Gminy Świeszyno  
z dnia 28 kwietnia 2022 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE MIEJSCOWYM,  
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ  
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI  
O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, należy realizować zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559).

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie miejscowym, obejmują:

- 1) przebudowę i budowę gminnych dróg publicznych,
- 2) sieć wodociągową, służącą do obsługi terenów przyległych,
- 3) sieć kanalizacji sanitarnej, służącą do obsługi terenów przyległych,
- 4) oświetlenie gminnych dróg publicznych,
- 5) dopuszcza się realizację sieci kanalizacji deszczowej odwadniającej gminne drogi publiczne.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 305), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne wieloletnie są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LII/319/22  
Rady Gminy Świeszyno  
z dnia 28 kwietnia 2022 r.  
Zalacznik5.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

**<http://ug.swieszyno.ibip.pl/public/getFile?id=399396>**