

Projekt

z dnia 21 października 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY REDZIKOWO**

z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych
w miejscowości Włynkowo (działki nr 164/9 i 164/11)**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2024 poz. 1465) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688),

Rada Gminy Redzikowo uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr LXIV/707/2023 Rady Gminy Słupsk, z dnia 27 czerwca 2023 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Włynkowo (działki nr 164/9 i 164/11), po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupsk”, uchwalonego uchwałą nr XXXV/389/2021 Rady Gminy Słupsk z dnia 1 czerwca 2021r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Włynkowo (działki nr 164/9 i 164/11).

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Włynkowo (działki nr 164/9 i 164/11), zwany dalej „planem”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 4,59 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

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

- 1) **agroturystyce** – należy przez to rozumieć działalność turystyczną realizowaną w ramach prowadzonego gospodarstwa rolnego;
- 2) **budynku agroturystycznym** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny zlokalizowany w granicach gospodarstwa rolnego, przystosowany do prowadzenia działalności agroturystycznej polegającej na odpłatnym wynajmowaniu pokoi gościnnych osobom przebywającym na wypoczynku w gospodarstwie rolnym;
- 3) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
- 5) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 6) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków i budowli rolniczych. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6m poza wyznaczoną linię zabudowy.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) strefa biologicznie czynna;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków.

§ 6. Obszar objęty planem obejmuje łącznie 5 terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczone następującymi symbolami cyfrowymi i literowymi:

- 1) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **US**;
- 2) teren zabudowy związanej z rolnictwem oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **RZ**;
- 3) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **RZM**;
- 4) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **ZN**.

§ 7. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:

- 1) w granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
 - a) teren oznaczony symbolem **RZM** zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej,
 - b) teren oznaczony symbolem **US** zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) w granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:

- a) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji,
 - c) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi,
 - d) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem,
 - e) zachowania istniejących oczek wodnych i bezodpływowych zagłębień terenu,
 - f) zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;
- 3) w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego,
 - b) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
 - może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
 - wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
 - generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych;
- 4) w granicach strefy biologicznie czynnej, oznaczonej na rysunku planu, ustala się:
- a) nakaz zachowania oczek wodnych i rowów oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie,
 - b) nakaz zachowania min. 70% powierzchni jako biologicznie czynnej,
 - c) zakaz zabudowy budynkami,
 - d) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

§ 8. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne: AZP 8-29/15, ujęte w ewidencji zabytków, objęte strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której ustala się:

- 1) nakaz współdziałania w zakresie działań inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- 2) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych przedinwestycyjnych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 9.1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** (o powierzchni ok. 0,91ha), ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1,

- d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,8,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy: 6m,
 - i) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni lub dach płaski;
- 3) zasady lokalizacji budynków na działce: budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równoległe lub prostopadłe do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZ** (o powierzchni ok. 2,05ha), ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy związanej z rolnictwem. W ramach terenu dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych, inwentarskich, budowli rolniczych i wiat, związanych z funkcjonującym gospodarstwem rolnym, będących częścią składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu kodeksu cywilnego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,2,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,7,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m,
 - dla wiat, budynków inwentarskich, magazynowych i budowli rolniczych: 15 m,
 - h) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni lub dach płaski;
- 3) zasady lokalizacji budynków na działce: budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równoległe lub prostopadłe do jednej z bocznych granic danej działki;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZM** (o powierzchni ok. 1,24ha), ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się:
 - a) lokalizację jednego budynku mieszkalnego w ramach jednego gospodarstwa rolnego, przeznaczonego dla rolnika prowadzącego to gospodarstwo rolne,
 - b) lokalizację pozostałych obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków gospodarczo – garażowych, magazynowych i inwentarskich oraz budowli rolniczych,
 - c) lokalizację agroturystyki i usług zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6,

d) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9,

e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,4,

g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- dla budynków mieszkalnych, agroturystycznych, inwentarskich i magazynowych: 2, w tym poddasze,

- dla budynków gospodarczo-garażowych: 1,

h) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,

i) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i agroturystycznych: 9m,

- dla pozostałych obiektów budowlanych: 12m,

j) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

- dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci 25-45 stopni,

- dla budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych i inwentarskich dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni lub dach płaski, w tym dach łukowy,

- pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej,

- dopuszcza się lukarny, okna połaciowe oraz dachy naczółkowe,

k) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów. W budynkach gospodarczo-garażowych, magazynowych i inwentarskich dopuszcza się blachę oraz tworzywa sztuczne;

3) zasady lokalizacji budynków na działce: budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki;

4) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN** (o powierzchni ok. 0,23ha) i **2ZN** (o powierzchni ok. 0,16ha), ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej;

3) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 10. 1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określone w § 9, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:

1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;

2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, legalizacji i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.

2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, określone w § 9.

§ 11. Obszar objęty planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%. Obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

§ 12. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dolina Słupi (PLH220052), dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 13. Obszar objęty planem znajduje się w strefie ograniczeń w zakresie robót budowlanych oraz w użytkowania nadajników elektromagnetycznych oraz urządzeń inicjowanych elektrycznie, w granicach które obowiązują przepisy odrębne z zakresu obronności państwa.

§ 14. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległej drogi publicznej, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewnia publiczna droga gminna nr 119026G, zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.

3. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem.

4. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:

a) dla budynków mieszkalnych: 2 miejsca na 1 mieszkanie,

b) dla budynków agroturystycznych: 1 miejsce na 1 pokój gościnny lub 2 miejsca noclegowe;

2) należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania, wynikająca z pkt. 1 będzie równa lub wyższa niż 6;

3) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;

4) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

§ 15. 1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:

1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;

2) zapewnienia wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:

1) zasilania energetycznego terenu objętego planem z sieci elektroenergetycznych;

2) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa ochrony środowiska.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;

2) nakazuje się zachowanie normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

6. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej.

7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:

- 1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
- 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

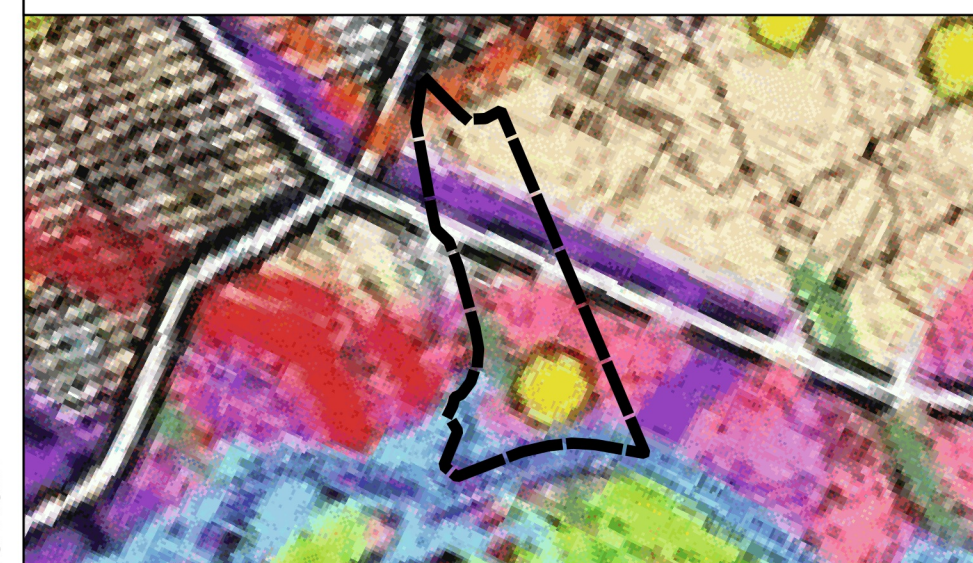
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Redzikowo.

§ 17. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Włynkowo (działki nr 164/9 i 164/11)

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



- WYRYS I OZNACZENIA ZE STUDIUM**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**
- OZNACZENIA:**
- GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH - JEDNOSTEK PRZESTRZENNYCH
 - ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE**
 - LASY, W TYM OCHRONNE
 - KOMPLEKSY GLEB O NAJWYŻSZEJ PRZYDATNOŚCI DLA ROLNICTWA (KL. II, III, IV) I GLEBY ORGANICZNE
 - STREFY W.III OGRANICZONEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNO-KONSERWATORSKIEJ
 - OBSZARY NATURA 2000
 - GRANICE STREF URBANIZOWANYCH (U1, U2)
 - TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY O WODĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
 - STREFY OCHRONNE PODEJŚĆ I URZĄDZEN UBEZPIECZANIA LOTÓW ORAZ OGRANICZEN WYSOKOŚCI ZABUDOWY
 - TERENY OBJĘTE PLANAMI MIEJSCOWYMI
 - DROGI POWIATOWE PLANOWANE
 - DROGI GMINNE
 - OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ O ŚREDNIM PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA (RAZ NA 100 LAT - 1%)
 - OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ O WYSOKIM PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA (RAZ NA 10 LAT - 10%)

I. OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne

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

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

- ▲ nieprzekraczalna linia zabudowy
- strefa biologicznie czynna

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

- strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków

4. Przeznaczenie terenu

- US teren usług sportu i rekreacji
- RZ teren zabudowy związanej z rolnictwem
- RZM teren zabudowy zagrodowej
- ZN teren zieleni naturalnej

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

- 6 wymiar w metrach
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000

OZNACZENIA PLANU

ZAMAWIAJĄCY



Gmina Redzikowo
 ul. Sportowa 34
 76-200 Słupsk

NR ZAŁĄCZNIKA

Załącznik nr 1
 do Uchwały Nr/...../.....
 Rady Gminy Redzikowo
 z dnia 2024r.

ETAP

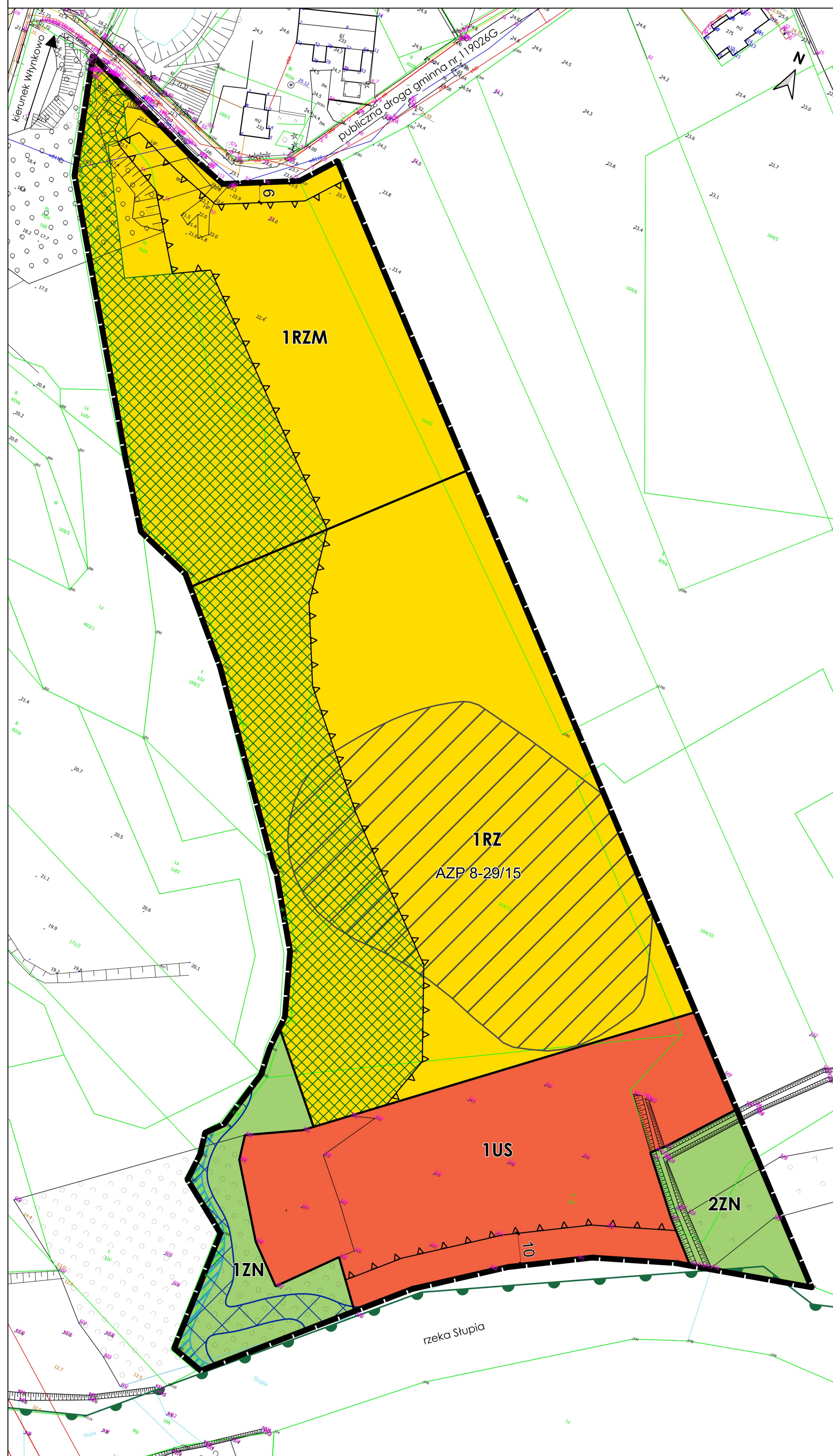
UCHWALENIE
PAŹDZIERNIK 2024

MAPA

Projekt został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej w skali 1:1000, pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych: ETRF2000-PL / CS2000/18

SKALA

1:1 000



mgr Filip Sokolowski - główny projektant,
 uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
 /Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr Anna Łączkowska-Sokolowska - planowanie
 przestrzenne,
 uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
 /Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr Maja Marynowicz - planowanie przestrzenne
 mgr Wiktoria Rybarczyk - planowanie przestrzenne

mgr Patrycja Budnik-Łysiak - prognoza
 oddziaływania na środowisko

mgr Marek Żuchowski - prognoza skutków
 finansowych

WYKONAWCA



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Redzikowo

z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego

W ramach wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Włynkowo (działki nr 164/9 i 164/11) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w dniach od 26 sierpnia 2024r. do 16 września 2024r., w ustalonym terminie tj. do dnia 30 września 2024 r., do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Redzikowo

z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

Na obszarze objętym planem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony *Uchwałą XVI/139/2008 Rady Gminy Słupsk z dnia 21 maja 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Włynkowo.*

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupsk (obecnie gminy Redzikowo) przedmiotowy obszar zlokalizowany jest w całości w granicach strefy przeznaczonej do urbanizacji U2. Zgodnie z zapisami Studium strefy U obejmują części obszaru gminy położone najbliżej granic Słupska, będące w naturalny sposób predystynowane do rozwoju funkcji mieszkaniowej i funkcji gospodarczych, uzupełniających funkcje miejskie. Strefa U2 stwarza preferencje dla rozwoju wielofunkcyjnego zainwestowania, głównie w oparciu o istniejące miejscowości podmiejskie, z pozostawieniem znacznej części obszaru w użytkowaniu rolnym. Ponadto, zgodnie z zapisami Studium istotą jego zapisów „jest wyrażenie polityki przestrzennej gminy, które powinny być one odczytywane i stosowane, jako podlegające dość szerokiej interpretacji. Należy przyjąć, że za zgodny z niniejszym studium można uznać plan, który uwzględni idee zawarte w poszczególnych rozdziałach [...]. Odpowiednio, jako orientacyjne, należy także traktować oznaczenia i ustalenia graficzne na rysunku studium.”

W bliskim sąsiedztwie obszaru objętego planem występuje sieć elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, gazowa, ciepłownicza, wodociągowa oraz kanalizacyjna. Ponadto na terenie objętym planem nie przewiduje się wydzielenia nowych dróg publicznych. W związku z uchwaleniem przedmiotowego planu, na terenie objętym planem może zająć konieczność budowy lub rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.

1. Zagospodarowanie terenu objętego planem powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Oznacza to:

- dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- wyznaczanie terenów do zainwestowania winno być oparte o ocenę dostępności do infrastruktury i obsługi komunikacyjnej, zaczynając od terenów już uzbrojonych, następnie przeznaczając do zainwestowania tereny w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojonych obszarów istniejącej zabudowy, w dalszej kolejności tereny w sąsiedztwie dróg i terenów już zabudowanych, do których doprowadzenie infrastruktury jest możliwe w przewidywanej perspektywie zagospodarowania przedmiotowego terenu,
- terminy dopuszczania terenów do zainwestowania powinny być zgodne z etapowaniem rozwoju infrastruktury technicznej i możliwościami budżetowymi właściwych organów administracji publicznej, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów budowy i modernizacji infrastruktury technicznej.

3. Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych. Podejmując decyzje o budowie infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych. W związku z tym zaleca się wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonalień lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancję możliwie szybkiej realizacji całego zamierzenia i stworzenie korzystnej sytuacji lokalizacyjnej.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (budowa/modernizacja):

- I.** Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- II.** Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- III.** Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
- IV.** Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

- I.** Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- II.** Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Redzikowo

z dnia.....2024 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Gminy Redzikowo na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem www:

<https://bip.gminaslupsk.pl/strony/15111.dhtml>

UZASADNIENIE

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), zwanej dalej „upizp”.

Zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupsk”, uchwalonym uchwałą nr XXXV/389/2021 Rady Gminy Słupsk z dnia 1 czerwca 2021r., obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest w całości w granicach strefy przeznaczonej do urbanizacji U2. Zgodnie z zapisami Studium strefy U obejmują części obszaru gminy położone najbliżej granic Słupska, będące w naturalny sposób predystynowane do rozwoju funkcji mieszkaniowej i funkcji gospodarczych, uzupełniających funkcje miejskie. Strefa U2 stwarza preferencje dla rozwoju wielofunkcyjnego zainwestowania, głównie w oparciu o istniejące miejscowości podmiejskie, z pozostawieniem znacznej części obszaru w użytkowaniu rolnym. Ponadto, zgodnie z treścią Studium, jego zapisy dotyczące polityki przestrzennej „powinny być odczytywane i stosowane, jako podlegające dość szerokiej interpretacji. Należy przyjąć, że za zgodny z niniejszym studium można uznać plan, który uwzględnia idee zawarte w poszczególnych rozdziałach [...]. Odpowiednio, jako orientacyjne, należy także traktować oznaczenia i ustalenia graficzne na rysunku studium.” Ustalenia planu nie są zatem sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Na obszarze objętym planem obecnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony Uchwałą nr XVI/139/2008 Rady Gminy Słupsk z dnia 21 maja 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Włynkowo. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszar objęty planem przeznaczony jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny rolnicze, lasy i wody śródlądowe.

Cel sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podyktowany jest koniecznością ustalenia dla tego terenu przeznaczenia pod zabudowę zagrodową, umożliwiającą właścicielom nieruchomości prowadzenie działalności rolniczej. Zmiana uzasadniona jest aktualizacją planu miejscowego, przy uwzględnieniu wniosku właściciela nieruchomości. Zamierzenia inwestycyjne nie są sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Włynkowo (działki nr 164/9 i 164/11)* była prowadzona na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) i art. 20 *upizp* oraz w związku z *Uchwałą Nr LXIV/707/2023 Rady Gminy Słupsk z dnia 27 czerwca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Włynkowo (działki nr 164/9 i 164/11)*.

Plan został uzgodniony i zaopiniowany, zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 sierpnia 2024 r. do 16 września 2024 r., w trakcie którego odbyła się dyskusja publiczna w dniu 10 września 2024 r. o godzinie 14.00. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 30 września 2024 r. W wyznaczonym terminie nie złożono żadnej uwagi.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 upizp. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 pkt 1-5 upizp poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (wyrażone ustaleniami planu), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu. Część

obszaru objętego planem, zlokalizowana jest w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dolina Słupi (PLH220052), dla którego obowiązują przepisy odrębne.

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

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 upizp plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 upizp. Ponadto, przy pracy projektowej uwzględniano wnioski, które wpłynęły w trakcie procedury.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upizp), plan został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

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

W § 15 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia obszaru w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 15 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

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

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

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez wprowadzanie spójnego układu funkcjonalno-przestrzennego. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby transportowe oraz pieszych i rowerzystów.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*, przyjętej *Uchwałą nr LXX/792/2023 Rady Gminy Słupsk z dnia 19 grudnia 2023 r.*