

UCHWAŁA NR .....

Rady Gminy Świeszyno

z dnia .....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Świeszyno dla fragmentów wsi Chłopska Kępa, Bagno oraz Kępa Świeszyńska, 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 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 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. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) Rada Gminy Świeszyno uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**USTALENIA OGÓLNE**

**§1.** 1. Zgodnie z uchwałą nr IX/62/25 Rady Gminy Świeszyno z dnia 16 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Świeszyno dla fragmentów wsi Chłopska Kępa, Bagno oraz Kępa Świeszyńska, obręb Świeszyno, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świeszyno (t.j. uchwała nr LXIX/446/23 Rady Gminy Świeszyno z dnia 14 grudnia 2023 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Świeszyno dla fragmentów wsi Chłopska Kępa, Bagno oraz Kępa Świeszyńska, obręb Świeszyno, zwany dalej planem miejscowym.

2. Planem miejscowym jest objęty obszar o powierzchni 91,84 ha.

3. Przedmiotem ustaleń planu miejscowego jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową, zabudowę zagrodową, las, niezbędną infrastrukturę 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) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) 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 3 do uchwały;
- 4) zbiór danych przestrzennych zawartych w planie miejscowym, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

**§2.** Na terenie objętym planem miejscowym nie występują:

- 1) formy dóbr kultury współczesnej;
- 2) obiekty wpisane do rejestru zabytków ani obiekty objęte gminną ewidencją zabytków. Obszar planu miejscowego nie znajduje się w sąsiedztwie powyższych obiektów;
- 3) obszary przestrzeni publicznych;
- 4) 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) zabudowa – budynek lub budynki;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów i części podziemnych budynków, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, o

ile nie narusza przepisów odrębnych, w tym przepisów o drogach publicznych i przepisów prawa wodnego;

- 3) zabudowa usługowa - zabudowa zlokalizowana na terenie usług;
- 4) usługi uciążliwe - należy przez to rozumieć następujące usługi takie jak warsztaty samochodowe, blacharskie i lakiernicze, stacje obsługi samochodów osobowych, ciężarowych i autobusów, stacje paliw, myjnie samochodowe, salony samochodowe z serwisem, składowanie i magazynowanie odpadów, w tym złomu, oraz inne usługi o podobnym stopniu uciążliwości.

## 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 odłączyć, 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. Uzupełniając dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej lub gminnej sieci kanalizacji deszczowej. 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) w pasach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego jako „korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia”, 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;
- 11) 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 ścięcia 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 nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla nowej zabudowy mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
  - c) dla nowych lokali usługowych należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, ale nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy;
  - d) jednocześnie dla zabudowy usługowej 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,
  - f) powyższy nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych w ilości wynikającej z programu inwestycji w obrębie działek budowlanych nie dotyczy istniejącej i przebudowywanej zabudowy, gdzie dopuszcza się zachowanie istniejącej liczby miejsc postojowych.

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

- 1) dla działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę mieszkaniowo - usługową i zabudowę usługową ustala się wielkość nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>. Powyższa wielkość nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe lub usługowe, lub regulacji granic;
- 2) dla działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową ustala się wielkość nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>;
- 3) dla działek budowlanych przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub komunikacyjną ustala się wielkość dowolną;
- 4) dopuszcza się łączenie nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- 5) dla działek budowlanych istniejących przed wejściem w życie planu miejscowego nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, podane powyżej. Przez działki budowlane istniejące przed wejściem w życie planu rozumie się również projektowane działki budowlane, które uzyskały prawomocne decyzje administracyjne o podziale

działki.

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

- 1) dla działek budowlanych przeznaczonych pod teren lasu, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się wielkość dowolną;
- 2) dla działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniowo - usługową i zabudowę usługową ustala się wielkość działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) dla działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową ustala się wielkość nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>;
- 4) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej nie mniejszą niż 6m;
- 5) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki budowlanej;
- 6) 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 zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) na fragmentach terenów 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 7MN-U, 9MN-U, 15MN-U, 1MN, 4MN, 7MN, 9MN, 2RZM i 3RZM oraz na fragmentach dróg 1KDG, 1KDD, 2KDD, 9KR, 11KR i 14KR znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych VIII. Ich granice wyznaczono na rysunku planu miejscowego. Strefa VIII obejmuje stanowiska ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) w strefach VIII 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 zakaz realizacji obiektów w formie: barakowozów, domków kempingowych, domków typu holenderskiego, domów mobilnych i innych obiektów o podobnych funkcjach, gabarytach i formie;
- 3) prawomocne decyzje administracyjne o warunkach zabudowy uznaje się za zgodne z planem miejscowym;
- 4) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 5) obowiązuje ochrona istniejących cieków wodnych, oczek wodnych i rowów melioracyjnych, stanowiących lokalne korytarze ekologiczne o charakterze łącznikowym dla powiązań struktury przyrodniczej. Dopuszcza się przebudowę rowów lub cieków wodnych pod warunkiem zachowania przepływu wód. Dopuszcza się miejscowe skanalizowanie rowów lub cieków wodnych w celu realizacji przejazdów, pod warunkiem zachowania przepływu wód. Zbiorniki wodne i rowy melioracyjne do zachowania oznaczono na rysunku planu jako „Zbiorniki wodne i rowy do zachowania i ochrony”;
- 6) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

## ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

**§4.** Ustalenia dla terenów o symbolach **1MN** o powierzchni 1,59 ha, **2MN** o powierzchni 0,63 ha, **3MN** o powierzchni 1,11 ha, **4MN** o powierzchni 0,84 ha, **5MN** o powierzchni 1,10 ha, **6MN**

o powierzchni 0,98 ha, **7MN** o powierzchni 3,47 ha, **8MN** o powierzchni 6,39 ha, **9MN** o powierzchni 0,71 ha, **10MN** o powierzchni 1,60 ha, **11MN** o powierzchni 1,50 ha, **12MN** o powierzchni 0,56 ha i **13MN** o powierzchni 0,59 ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się realizację schronów;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej. Przez zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej rozumie się możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej, w tym przebudowę, rozbudowę, odbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków lub budowę nowych budynków w ramach istniejących zagród rolniczych. Przez istniejące zagrody rolnicze rozumie się również projektowane zagrody rolnicze, które uzyskały prawomocne decyzje administracyjne o warunkach zabudowy lub o pozwoleniu na budowę;
- 3) 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;
- 4) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 5) na fragmentach terenów 1MN, 4MN, 7MN i 9MN 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”;
- 6) przez tereny 2MN i 7MN przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia, oznaczone na rysunku planu miejscowego, wraz ze strefami ochronnymi – korytarzami ochrony funkcyjnej o szerokości 15,0 m (t.j. po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym), wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony stref znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 7) na fragmencie terenu 8MN znajduje się zbiornik wodny do zachowania, który oznaczono na rysunku planu jako „Zbiorniki wodne i rowy do zachowania i ochrony”;
- 8) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla terenu zagospodarowanego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, określonego w przepisach w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 9) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 10) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej;
- 11) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działek budowlanych;
- 12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% obszaru działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jego zachowanie;
- 13) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 30%. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie;
- 14) obowiązuje minimalna nadziemna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,6. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie;
- 15) obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 9,0 m. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków o wyższej wysokości;
- 16) obowiązuje wysokość wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 15,0 m;
- 17) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 18) obowiązują główne dachy (tj. zajmujące nie mniej niż 50% powierzchni wszystkich dachów na danym budynku) strome, dwu-, cztero- lub wielospadowe, w tym krzyżujące się, proste lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25 stopni do 45 stopni. 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 (czerwień i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kształtów, kątów nachylenia i pokryć dachów;

- 19) 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.

**§5.** Ustalenia dla terenów o symbolach **1MN-U** o powierzchni 4,94 ha, **2MN-U** o powierzchni 3,31 ha, **3MN-U** o powierzchni 1,37 ha, **4MN-U** o powierzchni 1,03 ha, **5MN-U** o powierzchni 1,42 ha, **6MN-U** o powierzchni 0,93 ha, **7MN-U** o powierzchni 6,16 ha, **8MN-U** o powierzchni 1,33 ha, **9MN-U** o powierzchni 13,71 ha, **10MN-U** o powierzchni 0,61 ha, **11MN-U** o powierzchni 1,11 ha, **12MN-U** o powierzchni 0,68 ha, **13MN-U** o powierzchni 1,68 ha, **14MN-U** o powierzchni 1,03 ha, **15MN-U** o powierzchni 16,80 ha i **16MN-U** o powierzchni 0,26 ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. Obowiązuje zakaz realizacji nowych usług uciążliwych. Dopuszcza się zachowanie, przebudowę lub rozbudowę istniejących usług uciążliwych, w tym budowę nowych budynków w ramach istniejących usług uciążliwych. Dopuszcza się realizację schronów;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej. Przez zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej rozumie się możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej, w tym przebudowę, rozbudowę, odbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków lub budowę nowych budynków w ramach istniejących zagród rolniczych. Przez istniejące zagrody rolnicze rozumie się również projektowane zagrody rolnicze, które uzyskały prawomocne decyzje administracyjne o warunkach zabudowy lub o pozwoleniu na budowę;
- 3) 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;
- 4) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 5) na fragmentach terenów 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 7MN-U, 9MN-U i 15MN-U 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”;
- 6) przez tereny 1MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 14MN-U i 15MN-U przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia, oznaczone na rysunku planu miejscowego, wraz ze strefami ochronnymi – korytarzami ochrony funkcyjnej o szerokości 15,0 m (t.j. po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym), wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony stref znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 7) na fragmentach terenu 2MN-U znajdują się zbiorniki wodne i rowy melioracyjne do zachowania, które oznaczono na rysunku planu jako „Zbiorniki wodne i rowy do zachowania i ochrony”;
- 8) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla terenu zagospodarowanego pod zabudowę mieszkaniowo - usługową, określonego w przepisach w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 9) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 10) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej. Na terenach 3MN-U, 7MN-U i 9MN-U dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w formie bliźniaczej;
- 11) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działek budowlanych;
- 12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% obszaru działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jego zachowanie;

- 13) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 30%  
Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie;
- 14) obowiązuje minimalna nadziemna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,6. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie;
- 15) obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 9,0 m. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków o wyższej wysokości;
- 16) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 17) obowiązuje wysokość wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 15,0 m;
- 18) obowiązują główne dachy (tj. zajmujące nie mniej niż 50% powierzchni wszystkich dachów na danym budynku) strome, dwu-, cztero- lub wielospadowe, w tym krzyżujące się, proste lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25 stopni do 45 stopni. 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;
- 19) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie. Obowiązuje pastelowa kolorystyka dla tynkowanych elewacji (biełe, szarości, beże) – nie więcej niż trzy kolory w jednej tonacji.

**§6. Ustalenia dla terenu o symbolu **1KDG** o powierzchni 1,91 ha:**

- 1) teren drogi głównej, stanowiący drogę publiczną w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 2) na fragmencie terenu znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych VIII. Jej granice wyznaczono na rysunku planu miejscowego. Szczegółowe ustalenia dla strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 3) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia, oznaczona na rysunku planu miejscowego, wraz ze strefą ochronną – korytarzem ochrony funkcyjnej o szerokości 15,0 m (t.j. po 7,5 m od osi linii w każdą stronę), wyznaczoną na rysunku planu miejscowego. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 4) obowiązuje szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających.

**§7. Ustalenia dla terenów o symbolach **1KDD** o powierzchni 0,54 ha i **2KDD** o powierzchni 7,09 ha:**

- 1) teren drogi dojazdowej, stanowiący drogę publiczną w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 2) na fragmentach terenów 1KDD i 2KDD 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”;
- 3) przez teren 2KDD przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia, oznaczone na rysunku planu miejscowego, wraz ze strefami ochronnymi – korytarzami ochrony funkcyjnej o szerokości 15,0 m (t.j. po 7,5 m od osi linii w każdą stronę), wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony stref znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 4) obowiązuje szerokość drogi 1KDD w istniejących liniach rozgraniczających;
- 5) obowiązuje szerokość drogi 2KDD zgodna z rysunkiem planu miejscowego, jednocześnie nie mniejsza niż 6,0 m i nie większa niż 32,0 m.

**§8.** Ustalenia dla terenów o symbolach **1KR** o powierzchni 0,14 ha, **2KR** o powierzchni 0,10 ha, **3KR** o powierzchni 0,24 ha, **4KR** o powierzchni 0,02 ha, **5KR** o powierzchni 0,15 ha, **6KR** o powierzchni 0,09 ha, **7KR** o powierzchni 0,09 ha, **8KR** o powierzchni 0,09 ha, **9KR** o powierzchni 0,15 ha, **10KR** o powierzchni 0,06 ha, **11KR** o powierzchni 0,16 ha, **12KR** o powierzchni 0,44 ha, **13KR** o powierzchni 0,24 ha, **14KR** o powierzchni 0,09 ha, **15KR** o powierzchni 0,01 ha, **16KR** o powierzchni 0,02 ha, **17KR** o powierzchni 0,08 ha, **18KR** o powierzchni 0,13 ha, **19KR** o powierzchni 0,11 ha, **20KR** o powierzchni 0,16 ha i **21KR** o powierzchni 0,01 ha:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej (droga wewnętrzna). Droga stanowi jednocześnie pas technologiczny dla infrastruktury technicznej;
- 2) na fragmentach terenów 9KR, 11KR i 14KR 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”;
- 3) przez tereny 2KR, 8KR i 9KR przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia, oznaczone na rysunku planu miejscowego, wraz ze strefami ochronnymi – korytarzami ochrony funkcyjnej o szerokości 15,0 m (t.j. po 7,5 m od osi linii w każdą stronę), wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony stref znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 4) obowiązuje szerokość dróg 1KR, 2 KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR i 21KR w istniejących liniach rozgraniczających;
- 5) obowiązuje szerokość drogi 12KR w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu miejscowego, jednocześnie nie mniejsza niż 4,5 m i nie większa niż 20,0 m.

**§9.** Ustalenia dla terenu o symbolu **1KO-IK** o powierzchni 0,08 ha:

- 1) teren obsługi komunikacji lub kanalizacji. Dopuszcza się realizację publicznych toalet, budynków pomocniczych i schronów;
- 2) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty lub przebudowę. Dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu miejscowego;
- 4) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 5) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% obszaru działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 60%;
- 7) obowiązuje minimalna nadziemna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,6;
- 8) obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 10,0 m;
- 9) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 10) obowiązuje wysokość wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 15,0 m;
- 11) obowiązują dachy o dowolnej geometrii, nachyleniu i pokryciu.

**§10.** Ustalenia dla terenów o symbolach **1RZM** o powierzchni 0,16 ha, **2RZM** o powierzchni 1,03 ha i **3RZM** o powierzchni 0,74 ha:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej. Dopuszcza się realizację schronów;
- 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) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 4) na fragmentach terenów 2RZM i 3RZM 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”;

- 5) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla terenu zagospodarowanego pod zabudowę zagrodową, określonego w przepisach w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 6) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 7) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej;
- 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% obszaru działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jego zachowanie;
- 9) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 30%. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie;
- 10) obowiązuje minimalna nadziemna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,6. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie;
- 11) obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 12,0 m. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków o wyższej wysokości;
- 12) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 13) obowiązuje wysokość wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych 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, dwu-, cztero- lub wielospadowe, 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.

**§11. Ustalenia dla terenu o symbolu 1L o powierzchni 0,27 ha:**

- 1) teren lasu;
- 2) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, która nie wymaga wyłączenia lasów z użytkowania leśnego;
- 3) obowiązuje zakaz realizacji budynków;
- 4) obowiązuje wysokość obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 15,0 m.

### **ROZDZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE**

**§12.** Dla dróg publicznych, dróg wewnętrznych, terenu lasu 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.

**§13.** Na obszarze objętym niniejszym planem miejscowym tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą nr

XXX/169/97 Rady Gminy w Świeszynie z dn. 23 lipca 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Kosz. z 1997 r. Nr 13, poz. 97).

**§14.** 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.

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Świeszyno z dnia .....  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Świeszyno dla fragmentów wsi Chłopska Kępa, Bagno oraz Kępa Świeszyńska,  
obręb Świeszyno

Rada Gminy Świeszyno po zapoznaniu się z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Świeszyno dla fragmentów wsi Chłopska Kępa, Bagno oraz Kępa Świeszyńska, obręb Świeszyno, rozstrzyga, co następuje:

- 1 Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu planu miejscowego jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.
- 2 W okresie konsultacji społecznych do projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Świeszyno dla fragmentów wsi Chłopska Kępa, Bagno oraz Kępa Świeszyńska, obręb Świeszyno” do ustaleń projektu planu miejscowego wniesiono/ nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 8i ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Świeszyno z dnia .....  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Świeszyno dla fragmentów wsi Chłopska Kępa, Bagno oraz Kępa Świeszyńska,  
obręb Świeszyno

**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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) 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 2026 r. poz. 662).

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 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne wieloletnie są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok.

Załącznik nr 4  
do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Świeszyno z dnia .....  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Świeszyno dla fragmentów wsi Chłopska Kępa, Bagno oraz Kępa Świeszyńska,  
obręb Świeszyno

Załącznik4.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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.