

Sianów, dnia 14 sierpnia 2012 r.

GKAPP.6724.220.2012

## W Y P I S

### Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SIANÓW O PRZEZNACZENIU DZIAŁKI

Urząd Gminy i Miasta w Sianowie informuje, że działki położone w obrębie ewidencyjnym **Kędzierzyn** w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sianów uchwalonym Uchwałą RM w Sianowie Nr XLIII/182/96 r. w dniu 28 grudnia 1996 r. (Dz. Urz. Województwa Koszalińskiego z 1997 r. Nr 8, poz. 29) stanowią kolejno:

- Dz. nr **131/2, 137/3, 135/1, 117, 121/1, 139, 131/3, 141, 147/1, 148/1, 150, 141/1, 141/2, 118** – teren **drogi**.
- Dz. nr **64/1** - teren **upraw rolnych**.
- Dz. nr **54/1** - w części teren **upraw rolnych, łąk i las**, w części teren oznaczony symbolem **1MNR** wg ustaleń planu: **istniejące budownictwo mieszkaniowe i mieszkaniowo - rolnicze**. Obowiązują ustalenia jak w ust. 1 Uchwały.
- Dz. nr **53/3, 53/5** - teren oznaczony symbolem **2MNR** wg ustaleń planu: **istniejące budownictwo mieszkaniowe i mieszkaniowo - rolnicze**. Obowiązują ustalenia jak w ust. 1 Uchwały.
- Dz. nr **52** - teren oznaczony symbolem **3MNR** wg ustaleń planu: **istniejące budownictwo mieszkaniowe i mieszkaniowo - rolnicze**. Obowiązują ustalenia jak w ust. 1 Uchwały.
- Dz. nr **49/3** - teren oznaczony symbolem **5MNR** wg ustaleń planu: **istniejące budownictwo mieszkaniowe i mieszkaniowo - rolnicze**. Obowiązują ustalenia jak w ust. 1 Uchwały.
- Dz. nr **49/20, 49/21, 49/22, 50/9, 50/8, 50/7, 49/8, 49/12, 49/13, 49/10** - teren oznaczony symbolem **6MN** wg ustaleń planu: **projektowany zespół budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego**.
- Dz. nr **49/5, 49/6, 49/7** - w części teren **lasu i rów**, w części teren oznaczony symbolem **6MN** wg ustaleń planu: **projektowany zespół budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego**.
- Dz. nr **152/2** - w części teren **usług, łąk, lasu i rów**, w części teren oznaczony symbolem **6MN** wg ustaleń planu: **projektowany zespół budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego**, w części teren oznaczony symbolem **7MNR** wg ustaleń planu: **istniejące budownictwo mieszkaniowe i mieszkaniowo – rolnicze** - obowiązują ustalenia jak w ust. 1 Uchwały. Na działce zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne.

- Dz. nr **151** - w części teren **usług**, w części teren oznaczony symbolem **7MNR** wg ustaleń planu: **istniejące budownictwo mieszkaniowe i mieszkaniowo – rolnicze** - obowiązują ustalenia jak w ust. 1 Uchwały. Na działce zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne.
- Dz. nr **38/5** - teren oznaczony symbolem **8MNR** wg ustaleń planu: **istniejące budownictwo mieszkaniowe i mieszkaniowo – rolnicze**. Obowiązują ustalenia jak w ust. 1 Uchwały. Na działce zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne.
- Dz. nr **37/1** - teren oznaczony symbolem **9MNR** wg ustaleń planu: **istniejące budownictwo mieszkaniowe i mieszkaniowo - rolnicze**. Obowiązują ustalenia jak w ust. 1 Uchwały.
- Dz. nr **37/2** - teren oznaczony symbolem **10MNR** wg ustaleń planu: **istniejące budownictwo mieszkaniowe i mieszkaniowo - rolnicze**. Obowiązują ustalenia jak w ust. 1 Uchwały.
- Dz. nr **34/2** - teren oznaczony symbolem **11MNR** wg ustaleń planu: **istniejące budownictwo mieszkaniowe i mieszkaniowo - rolnicze**. Obowiązują ustalenia jak w ust. 1 Uchwały.
- Dz. nr **33/1** - w części teren **upraw rolnych, las i rów**, w części teren oznaczony symbolem **12MNR** wg ustaleń planu: **istniejące budownictwo mieszkaniowe i mieszkaniowo – rolnicze**. Obowiązują ustalenia jak w ust. 1 Uchwały.
- Dz. nr **32/1** - w części teren **upraw rolnych, las i rów**, w części teren oznaczony symbolem **13MNR** wg ustaleń planu: **istniejące budownictwo mieszkaniowe i mieszkaniowo – rolnicze**. Obowiązują ustalenia jak w ust. 1 Uchwały.
- Dz. nr **31** - teren oznaczony symbolem **14MNR** wg ustaleń planu: **istniejące budownictwo mieszkaniowe i mieszkaniowo - rolnicze**. Obowiązują ustalenia jak w ust. 1 Uchwały.
- Dz. nr **28/16** – w części teren **upraw rolnych i lasu**, w części teren oznaczony symbolem **15MNR** wg ustaleń planu: **istniejące budownictwo mieszkaniowe i mieszkaniowo – rolnicze**. Obowiązują ustalenia jak w ust. 1 Uchwały.
- Dz. nr **71** - teren oznaczony symbolem **21MN** wg ustaleń planu: **projektowana zabudowa mieszkaniowa uzupełniająca** - obok obowiązujących warunków określonych w ust. 1 należy:
  - a) zachować linię zabudowy w odległości min. 6,0m od linii rozgraniczenia drogi wewnątrzsiedlowej.
  - b) zachować powierzchnię wydzielonych działek budownictwa jednorodzinnego w wielkości średniej 1200m<sup>2</sup>.
- Dz. nr **72** – w części teren **łąk**, w części teren oznaczony symbolem **21MN** wg ustaleń planu: **projektowana zabudowa mieszkaniowa uzupełniająca** - obok obowiązujących warunków określonych w ust. 1 należy:
  - a) zachować linię zabudowy w odległości min. 6,0m od linii rozgraniczenia drogi wewnątrzsiedlowej.

- b) zachować powierzchnię wydzielonych działek budownictwa jednorodzinnego w wielkości średniej 1200m<sup>2</sup>.
- Dz. nr **66/2** – w części teren **upraw rolnych**, w części teren oznaczony symbolem **23MN** wg ustaleń planu: **projektowana zabudowa mieszkaniowa uzupełniająca** - obok obowiązujących warunków określonych w ust. 1 należy:
- a) zachować linię zabudowy w odległości min. 6,0m od linii rozgraniczenia drogi wewnątrzsiedlowej.
- b) zachować powierzchnię wydzielonych działek budownictwa jednorodzinnego w wielkości średniej 1200m<sup>2</sup>.
- Dz. nr **66/3** – w części teren **upraw rolnych i las**, w części teren oznaczony symbolem **23MN** wg ustaleń planu: **projektowana zabudowa mieszkaniowa uzupełniająca** - obok obowiązujących warunków określonych w ust. 1 należy:
- c) zachować linię zabudowy w odległości min. 6,0m od linii rozgraniczenia drogi wewnątrzsiedlowej.
- d) zachować powierzchnię wydzielonych działek budownictwa jednorodzinnego w wielkości średniej 1200m<sup>2</sup>.
- Na części działki zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne.
- Dz. nr **64/2** - w części teren **upraw rolnych łąk**, w części teren oznaczony symbolem **24MNR** wg ustaleń planu: **istniejące budownictwo mieszkaniowe i mieszkaniowo – rolnicze**. Obowiązują ustalenia jak w ust. 1 Uchwały. Na działce zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne.
- Dz. nr **63/7, 154** - teren **upraw rolnych, łąk i pastwisk**.
- Dz. nr **67/2** – w części teren **drogi**, w części teren oznaczony symbolem **22MNR** wg ustaleń planu: **projektowana zabudowa mieszkaniowa uzupełniająca** - obok obowiązujących warunków określonych w ust. 1 należy:
- a) zachować linię zabudowy w odległości min. 6,0m od linii rozgraniczenia drogi wewnątrzsiedlowej.
- b) zachować powierzchnię wydzielonych działek budownictwa jednorodzinnego w wielkości średniej 1200m<sup>2</sup>.
- Dz. nr **67/3** – teren oznaczony symbolem **22MNR** wg ustaleń planu: **projektowana zabudowa mieszkaniowa uzupełniająca** - obok obowiązujących warunków określonych w ust. 1 należy:
- a) zachować linię zabudowy w odległości min. 6,0m od linii rozgraniczenia drogi wewnątrzsiedlowej.
- b) zachować powierzchnię wydzielonych działek budownictwa jednorodzinnego w wielkości średniej 1200m<sup>2</sup>.
- Dz. nr **65/1, 65/2** – w części teren **upraw rolnych**, w części teren oznaczony symbolem **23MN** wg ustaleń planu: **projektowana zabudowa mieszkaniowa uzupełniająca** - obok obowiązujących warunków określonych w ust. 1 należy:
- a) zachować linię zabudowy w odległości min. 6,0m od linii rozgraniczenia drogi wewnątrzsiedlowej.

- b) zachować powierzchnię wydzielonych działek budownictwa jednorodzinnego w wielkości średniej 1200m<sup>2</sup>.
- Dz. nr 63/4, 63/5, 61/2 – teren oznaczony symbolem 25UH/UI wg ustaleń planu: **projektowany zespół usługowy z możliwością wprowadzenia funkcji uzupełniającej – mieszkaniowej.**
  - Dz. nr 94/1 - teren **nieużytków, lasu i pastwisk.**
  - Dz. nr 57/3 – teren oznaczony symbolem 30MN wg ustaleń planu: **projektowana zabudowa mieszkaniowa uzupełniająca** - obok obowiązujących warunków określonych w ust. 1 należy:
    - a) zachować linię zabudowy w odległości min. 6,0m od linii rozgraniczenia drogi wewnątrzosiedlowej.
    - b) zachować powierzchnię wydzielonych działek budownictwa jednorodzinnego w wielkości średniej 1200m<sup>2</sup>.
  - Dz. nr 57/5 – w części teren **upraw rolnych**, w części teren oznaczony symbolem 30MN wg ustaleń planu: **projektowana zabudowa mieszkaniowa uzupełniająca** - obok obowiązujących warunków określonych w ust. 1 należy:
    - a) zachować linię zabudowy w odległości min. 6,0m od linii rozgraniczenia drogi wewnątrzosiedlowej.
    - b) zachować powierzchnię wydzielonych działek budownictwa jednorodzinnego w wielkości średniej 1200m<sup>2</sup>.
  - Dz. nr 56/5, 56/4 – w części teren **nieużytków**, w części teren oznaczony symbolem 29MN wg ustaleń planu: **istniejące budownictwo mieszkaniowe i mieszkaniowo – rolnicze.** Obowiązują ustalenia jak w ust. 1 Uchwały. Na działce zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne.
  - Dz. nr 59 – teren oznaczony symbolem 28ZP wg ustaleń planu: **istniejący nieczynny cmentarz i projektowany zespół zieleni parkowej.** W strefie bezpośrednio przyległej do drogi dopuszcza się możliwość lokalizacji pomocniczych funkcji usługowych (np. kiosk). Na działce zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne.
  - Dz. nr 116/1 – **drogi kolejowe.**
  - Dz. nr 61/1 - teren oznaczony symbolem 26MN wg ustaleń planu: **istniejące budownictwo mieszkaniowe i mieszkaniowo – rolnicze.** Obowiązują ustalenia jak w ust. 1 Uchwały. Na działce zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne.
  - Dz. nr 6/1 – w części teren **upraw rolnych i lasu**, w części teren oznaczony symbolami 18MN/UT, 19MNR/UT wg ustaleń planu: **projektowana zabudowa rolnicza z równoległą funkcją turystyczną.**
  - Dz. nr 6/4 – w części teren **upraw rolnych**, w części teren oznaczony symbolem 19MNR/UT wg ustaleń planu: **projektowana zabudowa rolnicza z równoległą funkcją turystyczną.**
  - Dz. nr 297/14, 297/41, 297/56 – teren oznaczony symbolem 20S/UI wg ustaleń planu: **istniejąca zabudowa magazynowo - składowa.** Możliwość przekształcenia funkcji pod

warunkiem ograniczenia uciążliwości usługowo – produkcyjnej do granic własnych terenu.

- Dz. nr 40/6 - w części teren łąk, w części teren oznaczony symbolem 6MN wg ustaleń planu: **projektowany zespół budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.**

**Wszystkie działki zlokalizowane są w obszarze chronionego krajobrazu.**

Ust. 1 Uchwały: „Na obszarze obejmującym zwarty układ osadniczy istniejąca zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-rolnicza i usługowa oraz związana z prowadzeniem działalności nieuciążliwej może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną uzupełniającą na wolnych działkach przyległych do układu dróg publicznych, pod warunkiem utrzymania cech zabudowy istniejącej w zakresie: utrzymania linii zabudowy, wysokości zabudowy, kata nachylenia połaci dachowych i rodzaju pokrycia

Dopuszcza się indywidualne sposoby zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków do czasu realizacji urządzeń komunalnych z zapewnieniem usuwania i oczyszczania ścieków stosownie do odrębnych przepisów.

## **Rozdział 1 Postanowienia ogólne**

### **§1**

1. Plan obejmuje obszar w granicach administracyjnych gminy.

### **§ 2**

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ochrona interesów ponadlokalnych w zakresie zabezpieczenia niezbędnych możliwości rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz budownictwa związanego z obsługą ruchu turystycznego,
- 2) zabezpieczenie możliwości realizacji celów publicznych w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji,
- 3) umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów w zakresie zrównoważonego rozwoju gospodarczego,
- 4) ochrona cennych przyrodniczo i krajobrazowo elementów środowiska przyrodniczego i kulturowego.

### **§ 3**

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – rolniczej, rolniczej i pensjonatowej oznaczone odpowiednio symbolami MW, MN, MNR, MR, MP.
  - 2) tereny urządzeń i budowli turystycznych, rekreacyjnych i sportowych oznaczonych odpowiednio symbolami UT, US.
  - 3) tereny zabudowy usług oświaty, kultury, handlu, gastronomii i usług różnych oznaczonych odpowiednio symbolami UO, UK, UH, UG, UI.
  - 4) tereny zabudowy usługowej o złożonej strukturze (wielofunkcyjne) oznaczone odpowiednio symbolami MN/UH/UI, MN/UT, UH/UG/UT/MN, MN/UT, MN/UI.

- 5) tereny zabudowy produkcyjnej, produkcyjno – składowej, produkcyjno – rolniczej oznaczone odpowiednio symbolami P, PS, RPO, PE.
  - 6) tereny urzędzeń i budowli w zakresie zaopatrzenia w wodę, oczyszczania ścieków i usuwania nieczystości oznaczone odpowiednio symbolami WZ, NO, NU.
  - 7) tereny parków, cmentarzy, zieleni urządzonej w tym funkcjonalnej oznaczone odpowiednio ZC, ZP.
2. Na terenach, o których mowa w ustępie 1 pkt. 3, 5 ustala się przeznaczenie podstawowe wynikające z określonej funkcji z możliwością wprowadzenia funkcji uzupełniającej np. mieszkaniowej związanej z obsługą funkcji podstawowej.
  3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt. 5 dopuszcza się możliwość przeznaczenia dodatkowego lub zamiennego pod warunkiem utrzymania zbliżonego charakterem użytkowania oraz wyeliminowania funkcji mogących spowodować stałe bądź okresowe uciążliwości, a tym samym wywołać konieczność ustanowienia stref ochronnych.
  4. Na obszarach rolnych oraz terenach określonych w ust. 1 pkt. 1 – 6 dopuszcza się lokalizację sieci i urzędzeń infrastruktury technicznej oraz tras i urzędzeń komunikacyjnych.

#### § 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:25 000 dla obszaru gminy oraz rysunki planu w skali 1:5000.
2. Stosownie do charakteru i wielkości jednostek osadniczych zapis obowiązujących ustaleń planu przedstawiono w sposób następujący:
  - 1) dla miejscowości: Skwierzynka, Kędzierzyn, Gorzebądz, Kłos, Osieki, Wierciszewo, Grabówko, Maszkowo, Węgorzewo Koszalińskie, Szczeglino, Szczeglino Nowe, Mokre, Ratajki, Sierakowo Sławieńskie, Sowno – na rysunku planu w skali 1:5000 (obejmującym zwarte struktury osadnicze).
  - 2) dla miejscowości Rzepkovo na rysunku planu w skali 1:25 000.
  - 3) dla miejscowości Skibno, Sucha Koszalińska, Kleszcze, Bielkowo, Iwięcino, Karnieszewice, Dąbrowa, Sieciemin, Sierakowo - na rysunku planu w skali 1:5000 (obejmującym zwarte struktury osadnicze) i na rysunku planu w skali 1:25 000 obejmującym struktury rozproszone.
3. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
  - 2) strefy ochrony ekologicznej obiektów chronionych,
  - 3) określenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w strefach przyjeziernych,
  - 4) określenia obowiązujących linii zabudowy,
  - 5) granice obszarów wymagające opracowań szczegółowych przed wdrożeniem realizacyjnym z uwagi na ważne ich znaczenie w kształtowaniu bądź porządkowaniu struktur osadniczych,
  - 6) oznaczenia liniowe ciągów pieszych i turystycznych określające ich orientacyjny przebieg do uściślenia w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - 7) oznaczenia punktowe parkingów, pól namiotowych do uściślenia w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

### § 5

1. Dopuszcza się możliwość wprowadzenia uzupełniających linii rozgraniczenia na obszarach zainwestowanych mogących być przedmiotem restrukturyzacji gospodarczej. Wprowadzenie nowych funkcji w wyniku przekształceń gospodarczych jest możliwe pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej, minimalizacji uciążliwości użytkowania, zapewnienia bezpiecznego użytkowania sąsiednich terenów mieszkaniowych i usługowych.
2. Linie rozgraniczenia projektowanych zbiorników wodnych jak również istniejące linie brzegowe mogą być odpowiednio korygowane w oparciu o wyniki odpowiednich dokumentacji hydrotechnicznych oraz przyrodniczych.

### § 6

Określone w planie obszary zalesień wynikające z wniosków zgłoszonych w trybie opracowania niniejszego planu posiadają charakter obowiązujący.

### § 7

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać według ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi o których mowa w § 3.

### § 8

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) Planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisów nie wynika inaczej.
- 2) Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej o ile z treści przepisów nie wynika inaczej.
- 3) Rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:25 000 oraz na planach 1:5000 stanowiących załącznik do niniejszej uchwały.

## Rozdział 2

### OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO.

### § 9

1. W celu zachowania wartości środowiska przyrodniczego, obok ustalonych na mocy przepisów szczególnych form ochrony prawnej obejmującej:
  - a) pomniki przyrody,
  - b) cmentarze,
  - c) parki wiejskie,
  - d) strefy chronionego krajobrazu,
  - e) zespoły przyrodniczo – krajobrazowe,
  - f) użytki ekologiczne.Ustala się na obszarze gminy obowiązek utrzymania zalesień śródpolnych oczek wodnych i zadrzewień przydrożnych.
2. W kształtowaniu zabudowy, przy występowaniu na terenie wartościowych elementów przyrodniczych, ochrona tych elementów ma pierwszeństwo przed przepisami zawierającymi warunki wynikające z innych przesłanek.

Warunek powyższy dotyczy także działań związanych z realizacją dróg krajowych i wojewódzkich, wymaga jednak odpowiedniego zastosowania.

Elementy przyrodnicze winny być odpowiednio wkomponowane w układy zabudowy w sposób gwarantujący ich racjonalne i naturalne funkcjonowanie.

3. W celu właściwego kształtowania walorów krajobrazowych środowiska przyrodniczego wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy w granicach określonych stref ekologicznych (E) za wyjątkiem obiektów związanych z prowadzoną działalnością w zakresie gospodarki wodnej, hodowli ryb itp.

### § 10

1. W celu zachowania środowiska kulturowego obok ustalonych form ochrony prawnej na mocy przepisów szczególnych obejmujących: kościoły zabytkowe, dwory i pałace oraz założenia parkowo – pałacowe wprowadza się zakaz realizacji obiektów mieszkaniowych i rekreacyjnych nie nawiązujących do cech stylowych budownictwa istniejącego.

Za cechy te uznać należy:

występującą wysokość zabudowy, kąt nachylenia połaci dachowych, rodzaj rozwiązań konstrukcyjno – materiałowych w tym ściany ryglowe, detal architektoniczny.

2. Podjęcie jakichkolwiek działań remontowych bądź modernizacyjnych obejmujących obiekty objęte ochroną prawną bez uprzedniej zgody organów Państwowej Służby Ochrony Zabytków jest zabronione.
3. Występujące na obszarze poszczególnych jednostek osadniczych obiekty zabudowy mieszkaniowej i rolniczej o charakterystycznej konstrukcji szkieletowej (ryglowej) oraz obiekty o indywidualnym detalu architektonicznym podlegają ochronie. Przebudowa bądź modernizacja tych obiektów wymaga uprzedniej opinii organów Państwowej Służby Ochrony Zabytków.
4. Oznaczone w planach poszczególnych jednostek osadniczych w skali 1:5000 lokalizacje stanowisk archeologicznych podlegają ochronie.  
Przy prowadzeniu działalności inwestycyjnej na obszarach występowania stanowisk archeologicznych należy stosować następujące zasady:
  - przed przystąpieniem do prac projektowych należy uzyskać wytyczne do wyżej wymienionych prac, o które należy wystąpić do Archeologa Wojewódzkiego w Koszalinie,
  - prace ziemne prowadzone być muszą pod nadzorem archeologa, przy czym liczyć się należy z koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych,
  - zarówno koszt nadzoru jak i ewentualnych badań obciąża inwestora.
5. Zasady określone w ust. 4 należy stosować odpowiednio w wypadku realizacji inwestycji liniowych prowadzonych także poza strukturami osadniczymi. Określone na mapie w skali 1:25 000 lokalizacje stanowisk archeologicznych posiadają w takich sytuacjach charakter informacyjny dla organu d/s gospodarki przestrzennej i budownictwa.

z up. BURMISTRZA

Marcin Pośmyk  
ZASTĘPCA BURMISTRZA

.....  
/podpis/



**Załącznik:**

1. Wrys z mpzp m. Kędzierzyn w skali 1: 5000.

**Otrzymują:**

1. Referat GKAPP wm,
2. Referat GKAPP aa.

