

**Projekt**

z dnia 17 listopada 2025 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W MIASTKU**

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego tereny położone na południe od drogi krajowej nr 20 i miejscowości Piaszczyzna, w części obrębu ewidencyjnego Piaszczyzna.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 14-20, art. 23-26, art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), oraz art. 30, 39, 42, 43, 46 pkt 1, art. 54 i 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.), w celu określenia zasad gospodarki przestrzennej uwzględniających politykę przestrzenną państwa, interes publiczny wspólnoty samorządowej i interesy władających gruntami, w szczególności polegający na ułatwieniu procesu inwestycyjnego na przeznaczonych do tego terenach, w wykonaniu Uchwały Nr XII/107/2019 Rady Miejskiej w Miastku z dnia 30 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego tereny położone na południe od drogi krajowej nr 20 i miejscowości Piaszczyzna, w części obrębu ewidencyjnego Piaszczyzna, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Miastko i przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu niniejszego planu miejscowego,

**uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego tereny położone na południe od drogi krajowej nr 20 i miejscowości Piaszczyzna, w części obrębu ewidencyjnego Piaszczyzna.****DZIAŁ I.****Przepisy ogólne****Rozdział 1.****Zakres spraw i sposób regulacji**

**§ 1.** Niniejsza Uchwała obejmuje obszar działek lub ich części położonych w obrębie ewidencyjnym Piaszczyzna w gminie Miastko, zlokalizowanych w granicach wyznaczonych zgodnie z Uchwałą Nr XII/107/2019 Rady Miejskiej w Miastku z dnia 30 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego tereny położone na południe od drogi krajowej nr 20 i miejscowości Piaszczyzna, w części obrębu ewidencyjnego Piaszczyzna oraz określonych na części graficznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w § 5 pkt 1 niniejszej Uchwały.

**§ 2. 1.** Ustala się podział obszaru objętego niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zwanym dalej „planem”, na tereny rozdzielone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz oznaczone numerem i symbolem literowym, o których mowa w ust. 2, wyróżniającymi je spośród innych terenów.

2. Numer i symbol literowy, o którym mowa w ust. 1, składa się kolejno z:

- 1) numeru terenu w ramach danego przeznaczenia;
- 2) symbolu literowego klasy/klas przeznaczenia terenu.

**§ 3.** Plan określa ustalenia, pogrupowane w jedenastu grupach ustaleń, posiadających jednolity układ formalny. Są to grupy:

- 1) **przeznaczenie terenów**, w której ustala się przeznaczenie terenów lub zasady ich zagospodarowania, ograniczenia w użytkowaniu terenów, w szczególności zakaz zabudowy i granice terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów oraz określa się w zależności od uwarunkowań i występowania potrzeby:
  - a) granice obszarów przestrzeni publicznej,
  - b) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
  - c) granice obszarów wymagających rehabilitacji, przekształceń lub rekultywacji i innych obszarów problemowych,
  - d) granice obszarów pod budowę obiektów handlu wielkopowierzchniowego,
  - e) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice ich stref ochrony związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,
  - f) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
  - g) granice pomników zabytkowe i ich stref ochrony,
  - h) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
  - i) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**, w której dla istniejących i projektowanych elementów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności dla: pierzei ulic, placów, osi i punktów widokowych, dominant kompozycji przestrzennej, charakterystycznych obiektów, terenów zieleni, ustala się:
  - a) cechy wymagające ochrony,
  - b) cechy wymagające rewitalizacji,
  - c) cechy wymagające ukształtowania;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**, w której ustala się:
  - a) obowiązkowo:
    - maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
    - linie zabudowy,
    - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
    - maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy jako stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
    - maksymalną wysokość zabudowy,
    - gabaryty obiektów,
    - geometrię dachów,
    - minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
  - b) w zależności od potrzeb:
    - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych,
    - sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości,
    - kolorystykę obiektów budowlanych,
    - pokrycie dachów;

- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**, w której ustala się zasady wynikające z potrzeb ochrony środowiska oraz zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów z zakresu ochrony środowiska i przyrody, w tym wynikających z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody oraz dla:
- a) terenów górniczych,
  - b) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
  - c) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**, w której ustala się przedmiot i zasady ochrony:
- a) terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
  - b) obiektów i terenów chronionych ustaleniami planu,
  - c) innych zabytków i elementów krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, w której ustala się zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów handlowo- usługowych, urządzeń technicznych i zieleni;
- 7) **szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** objętych planem, w której ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności:
- a) minimalne lub maksymalne szerokości frontów nowych działek,
  - b) minimalne lub maksymalne powierzchnie nowych działek,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nowych działek;
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**, gdzie ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, w tym:
- a) układ komunikacyjny wraz z jego parametrami, w tym szerokość pasa drogowego oraz klasyfikację ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
  - b) warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym,
  - c) wskaźniki w zakresie komunikacji, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**, w której ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym:
- a) układy sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami,
  - b) warunki powiązań układów sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
  - c) wskaźniki w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz inne ustalenia stanowiące**, w której ustala się zasady zagospodarowania tymczasowego terenów, ograniczenia w użytkowaniu tymczasowym terenów, w szczególności zakaz zabudowy oraz ustala się termin, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie może być wykonywane oraz inne ustalenia;
- 11) **ustalenia dotyczące stawek procentowych**, w której ustala się wysokości stawek procentowych, na podstawie których określa się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 4. 1. Zagadnienia, o których mowa w § 3, dzielą się na ustalenia ogólne i szczegółowe.**

2. Ustalenia ogólne, o których mowa w Dziale II obowiązują dla całego obszaru objętego niniejszą Uchwałą lub odnoszą się do obszarów większych niż jeden teren.

3. Dla poszczególnych terenów, o których mowa w § 2, obowiązują odpowiednie ustalenia szczegółowe, o których mowa w Działach III-XIII.

4. Brak ustaleń ogólnych oznacza, że na obszarze objętym niniejszą Uchwałą nie występują uwarunkowania i zagadnienia wymagające obowiązkowej regulacji lub uwarunkowania wymagające regulacji występują wyłącznie w granicach poszczególnych terenów i zostały uregulowane w ustaleniach szczegółowych lub przepisy odrębne regulują zagadnienie w sposób dostateczny.

5. Brak ustaleń szczegółowych oznacza, że ustalenia ogólne lub przepisy odrębne regulują zagadnienie w sposób dostateczny lub na danym terenie nie występują uwarunkowania i zagadnienia wymagające szczegółowych regulacji.

**§ 5.** Załącznikami do niniejszej Uchwały, stanowiącymi jej integralne części, są:

- 1) część graficzna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego tereny położone na południe od drogi krajowej nr 20 i miejscowości Piaszczyzna, w części obrębu ewidencyjnego Piaszczyzna w skali 1:1000, zwana dalej „częścią graficzną planu”, stanowiąca w całości Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały, zawierająca:
  - a) ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określone w Legendzie jako „Ustalenia”,
  - b) informacje zawarte w zależności od potrzeb, niebędące ustaleniami planu miejscowego, określone w Legendzie jako „Informacje”,
  - c) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Miastko – Uchwała Nr 60/L/98 Rady Miasta i Gminy Miastko z dnia 17 czerwca 1998 r., zmieniona uchwałą Nr 54/IV/2004 Rady Miejskiej w Miastku z dnia 9 lipca 2004 r., zmieniona uchwałą nr VII/42/2015 Rady Miejskiej w Miastku z dnia 27 marca 2015 r., zmieniona uchwałą Nr XXXV/305/2017 Rady Miejskiej w Miastku z dnia 17 marca 2017 r., z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stanowiące Załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – stanowiące Załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stanowiące Załącznik nr 4 do niniejszej Uchwały.

## **Rozdział 2.**

### **Definicje i objaśnienia użytych określeń**

**§ 6.** Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) „geometrii dachu” – należy przez to rozumieć kształt dachu nad główną bryłą budynku, określony poprzez rodzaj dachu, parametry dachu, takie jak np. kąty nachylenia połaci dachowych i inne cechy; wyróżnia się podstawowe kształty dachu:
  - a) dach płaski – o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 10°,
  - b) połaciowy – jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy, namiotowy itp.; ze względu na nachylenie połaci dachowych wyróżnia się dachy połaciowe:
    - półpłaskie, to jest o kącie nachylenia połaci dachowych 11-22°,
    - strome, to jest o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 22°,
    - mansardowe i półszczytowe, w których występują kąty nachylenia połaci charakterystyczne zarówno dla dachów półpłaskich jak i stromych,

- c) inne – kolebkowy, krzywiznowy, beczkowy, czaszowy, ostrołukowy, itp., niezadaszone tarasy o powierzchni maksymalnie 10% powierzchni całkowitej kondygnacji głównej bryły budynku, nad którą znajduje się dach oraz zadaszenia: ganków, werandy, garaży, itp., których zadaszenia nie tworzą jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku jak również zadaszenia lukarn, wykuszy itp. nie zmieniają geometrii dachu;
- 2) „dachu dwuspadowym” – należy przez to rozumieć formę dachu połaciowego o dwóch połaciach posiadających wspólną kalenicę – budynek o dachu dwuspadowym posiada minimum dwie ściany szczytowe; przez formę dachu dwuspadowego rozumie się także dach założony nad budynkiem o bryle złożonej, w którym dachy nad poszczególnymi częściami budynku posiadają formę dachu o dwóch połaciach posiadających wspólną kalenicę;
- 3) „nieprzekraczalna linia zabudowy” – rozumie się przez to przebiegającą przez obszar działki linię wyznaczoną w terenie na podstawie części graficznej planu miejscowego, poza którą wyklucza się lokalizację budynków; nieprzekraczalna linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 2,0 m w przypadku balkonów, wykuszy, loggii, tarasów, ganków, przedsionków, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp. jeżeli nie powoduje to naruszenia odległości wyznaczonych w przepisach odrębnych;
- 4) „teren” – należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w ustaleniach planu;
- 5) „usługach” – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z prowadzeniem:
- a) usług publicznych – takich jak: usługi administracji, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego, usługi kultu religijnego i czynności religijnych, usługi edukacji, usługi nauki, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi sportu i rekreacji (za wyjątkiem sportu wyczynowego) i ogólnodostępne usługi kultury i rozrywki, w tym muzea i biblioteki,
  - b) usług komercyjnych – takich jak: usługi handlu detalicznego, usługi biurowe, usługi turystyki (w tym usługi hotelarskie), usługi gastronomii, łączności, centra konferencyjne i wystawiennicze, usługi finansowe, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów, usługi handlu hurtowego o powierzchni nie większej niż 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) usług rzemiosła – takich jak (np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu RTV, itp.) oraz innej działalności na zasadzie analogii do wymienionych powyżej nie powodującej przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń;
- 6) „zabudowie pomocniczej” – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z obsługą obiektów budowlanych, zgodnych z przeznaczeniem terenów, taką jak np.: budynki administracyjne, budynki socjalne, świetlice, budynki garażowe, budynki gospodarcze i inne, jak również kaplice, toalety, portiernie, itp. oraz inne obiekty budowlane, niezbędne dla funkcjonowania zabudowy określonej w przeznaczeniu terenu;
- 7) „zagospodarowaniu tymczasowym” – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, odmienny niż ustalony w ustaleniach planu dla danego terenu dopuszczony na czas określony.

## **DZIAŁ II.**

### **Ustalenia ogólne**

#### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie terenów**

§ 7. 1. Ustala się następujące rodzaje klas przeznaczenia terenów na obszarze planu:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U-P** – teren usług lub produkcji;
- 3) **PEF** – teren elektrowni słonecznej;
- 4) **KDG** – teren drogi głównej;
- 5) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;

- 6) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 7) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 8) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 9) **R** – teren rolnictwa;
- 10) **L** – teren lasu.

2. Rodzaj klasy przeznaczenia terenu, o którym mowa w pkt 2 oznacza możliwość łącznego lub rozłącznego lokalizowania wskazanych klas przeznaczenia terenu.

**§ 8. 1.** Przeznaczenie terenów dopuszcza, w zależności od potrzeb, lokalizację:

- 1) obiektów budowlanych: zgodnych z przeznaczeniem terenów oraz zabudowy pomocniczej;
- 2) infrastruktury technicznej;
- 3) urządzeń budowlanych, w tym: urządzeń technicznych związanych z obiektem budowlanym, zapewniających możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak: przyłącza i urządzenia instalacyjne, między innymi służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki;
- 4) dróg wewnętrznych, dojazdów i dojść;
- 5) urządzeń wodnych, w szczególności służących prawidłowemu funkcjonowaniu środowiska przyrodniczego, niekolidujących z przeznaczeniem terenu;
- 6) zieleni zorganizowanej;
- 7) innych form zagospodarowania terenu, w szczególności służących prawidłowemu funkcjonowaniu środowiska przyrodniczego, nie kolidujących z przeznaczeniem terenu.

2. Przeznaczenie terenów:

- 1) o których mowa w § 7 ust. 1 pkt: 1-7 dopuszcza lokalizację infrastruktury technicznej;
- 2) o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 8-10 dopuszcza lokalizację infrastruktury technicznej nie wymagającej wyłączenia z produkcji rolnej lub leśnej.

**§ 9.** Na całym obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację:

- 1) obiektów handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnego źródła energii wiatru niestanowiących mikroinstalacji;
- 4) cmentarzy i grzebowisk;
- 5) wysypisk odpadów komunalnych i składowisk odpadów przemysłowych.

**§ 10.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym, przebiegające po granicach terenu dróg publicznych oznaczonego numerem i symbolem literowym **1KDG**.

**§ 11.** Ustala się granice lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnego źródła energii promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW, przebiegające po granicach terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **1PEF**.

## **Rozdział 2.**

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

**§ 12. 1.** Ustala się nakaz zachowania i kształtowania harmonijnego krajobrazu rolniczego poprzez:

- 1) zachowanie śródpolnej zieleni i szpalerowych nasadzeń drzew wzdłuż dróg;
- 2) realizację zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający percepcję niezabudowanych terenów rolniczych z dróg publicznych.

2. Ustalenia dotyczące zachowania i kształtowania harmonijnego krajobrazu rolniczego realizowane są poprzez pozostałe ustalenia planu.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 13. 1. Obowiązuje kształtowanie zagospodarowania terenu i form zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Wyznaczone w ustaleniach szczegółowych wskaźniki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy jako stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; nie dotyczą działek pod lokalizację infrastruktury technicznej oraz lokalizację dróg.

3. Dopuszcza się maksymalną wysokość budowli:

- 1) infrastruktury technicznej: 25 m;
- 2) rolniczych: 15 m.

4. Wyznaczona w ustaleniach szczegółowych maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 14. 1. Obowiązuje lokalizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na części graficznej planu oraz z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się zbliżenie budynków do granic działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Ustalenie dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek nie dotyczy działek pod:

- 1) lokalizację infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizację dróg;
- 3) wydzielania na powiększenie sąsiadującej działki budowlanej.

### **Rozdział 4.**

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

§ 16. Obowiązuje utrzymanie równowagi przyrodniczej poprzez:

- 1) zakaz, bez oczyszczenia, zrzutu wód opadowych z terenów komunikacji drogowej i terenów o innym przeznaczeniu powodującym ponadnormatywne zanieczyszczenie wód opadowych, do gruntu, rowów i do wód powierzchniowych;
- 2) zakaz magazynowania, składowania odpadów i substancji niebezpiecznych bez utwardzonego podłoża i izolacji wykluczającej możliwość przenikania zanieczyszczeń do gruntu;
- 3) zakaz kanalizacji cieków naturalnych i rowów melioracyjnych oraz ich zasypywania i obniżania drożności, za wyjątkiem urządzeń wodnych niezbędnych dla przeprowadzenia infrastruktury technicznej, dróg, organizacji dojazdów, dojść i przejść;
- 4) nakaz zebrania wierzchniej warstwy gleby przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych;
- 5) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego;
- 6) zakaz wprowadzania takich zmian stosunków wodnych, które będą prowadziły do przesuszenia terenów obecnie podmokłych, w tym takich które położone są poza granicami planu;
- 7) wyłączenie spod zainwestowania i ochronę wszystkich gruntów rolnych stanowiących podmokłości i oznaczonych w klasyfikacji gruntów jako nieużytki (N);

- 8) wycinka drzew winna być ograniczona do niezbędnego minimum i odbywać się w terminach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 9) ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk przyrodniczych zgodnie z przepisami szczególnymi.

**§ 17.** W zakresie wyposażenia terenów w infrastrukturę ochrony środowiska:

- 1) obowiązuje skanalizowanie terenu i włączenie do gminnego systemu kanalizacyjnego; do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość gospodarki ściekami z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań gromadzenia i utylizacji ścieków sanitarnych;
- 2) obowiązuje rozbudowa systemu wodociągowego; do czasu realizacji systemu wodociągowego dopuszcza się możliwość zaopatrzenia zabudowy w wodę przeznaczoną do spożycia z indywidualnych ujęć wody;
- 3) obowiązuje prowadzenie gospodarki odpadami w formie zorganizowanej, z uwzględnieniem segregacji odpadów, w oparciu o gminny i powiatowy program gospodarki odpadami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się, z zastrzeżeniem §16 pkt 1, zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki, w tym poprzez powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych.

**§ 18.** Na obszarze planu obowiązuje kształtowanie warunków akustycznych w sposób uwzględniający dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 19. 1.** Przy lokalizacji nowej zabudowy obowiązuje uwzględnienie uwarunkowań hałasowych wynikających z funkcjonowania dróg publicznych oraz zastosowanie rozwiązań chroniących tę zabudowę przed wpływem tego hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Budowę nowych oraz przebudowę istniejących dróg publicznych sąsiadujących z istniejącą zabudową realizuje się z zastosowaniem rozwiązań chroniących tę zabudowę przed wpływem hałasu wynikającego z funkcjonowania dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 20.** Obszar planu położony jest poza granicami obszarowych form ochrony przyrody.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 21. 1.** W granicach planu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne:

- 1) AZP 18-30/54 m.26;
- 2) AZP 18-30/55 m.27;
- 3) AZP 18-30/56 m.28;
- 4) AZP 18-30/57 m.29;
- 5) AZP 18-30/58 m.30;
- 6) AZP 18-30/63 m.34;
- 7) AZP 18-30/64 m.35.

2. Stanowisko archeologiczne, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, jest ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

3. Dla obszarowego stanowiska archeologicznego, o którym mowa ust. 1 pkt 3, ustala się strefę archeologicznej ochrony konserwatorskiej W III, oznaczoną na części graficznej planu.

4. W obrębie strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej WIII, o której mowa w ust. 3, roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności, wymaga przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach uregulowanych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## **Rozdział 6.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 22.** Nakaz kształtowania przestrzeni publicznych w granicach pasa drogowego dróg publicznych w sposób zapewniający dostęp i korzystanie z przestrzeni publicznej przez osoby niepełnosprawne.

§ 23. Lokalizacja tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, szyldów wymaga zachowania zgodności z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego.

## **Rozdział 7.**

### **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 24. 1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontów nowych działek – 30 m;
- 2) maksymalna powierzchnia nowych działek – 2500 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek gruntu w stosunku do pasa drogowego – 60° do 120°.

2. Wyznaczone w ust. 1 graniczne parametry nowych działek nie obowiązują dla działek przewidzianych dla lokalizacji budowli i budynków systemów infrastruktury technicznej oraz dróg.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 25. 1. Obszar objęty planem obsługiwany jest przez układ komunikacyjny tworzony przez system drogowy, w skład którego wchodzi:

- 1) drogi publiczne, w tym:
  - a) klasy głównej - oznaczona na części graficznej planu numerem i symbolem literowym **1KDG** - fragment drogi krajowej (numer 20),
  - b) klasy zbiorczej - oznaczone na części graficznej planu numerami i symbolem literowym **1KDZ** (droga powiatowa 1731G), **2KDZ** (droga powiatowa 1743G),
  - c) klasy dojazdowej - oznaczone na części graficznej planu numerami i symbolem literowym **1KDD** (droga gminna 193091G), **2KDD** (droga gminna 193093G), **3KDD** (droga gminna 193091G), **4KDD** (droga gminna 193092G);
- 2) droga wewnętrzna, oznaczona na części graficznej planu numerem i symbolem literowym **1KR**.

2. Ustala się, oznaczone na części graficznej planu, powiązania systemu drogowego obsługującego obszar objęty planem, o którym mowa w ust. 1, z układem zewnętrznym poprzez wybiegające poza obszar objęty niniejszym planem ciągi dróg.

3. Drogi publiczne powiązane z drogą publiczną klasy głównej winny być modernizowane lub budowane w sposób pozwalający na prawidłowe dostosowanie ich do natężenia ruchu drogowego.

§ 26. Ustala się parametry dla nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 4:

- 1) minimalna szerokość pasa drogowego – 6 m;
- 2) minimalne wymiary placu do zawracania samochodów – 12,5 m x 12,5 m.

§ 27. 1. Na terenach dróg publicznych, o których mowa w § 25 pkt 1, w granicach pasa drogowego wyklucza się lokalizację obiektów budowlanych innych niż:

- 1) droga oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, w tym miejsca parkingowe, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą;
- 2) użytkowe obiekty małej architektury służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz innych obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie terenu, jak: wiaty przystankowe, kosze na odpady, ławki, oświetlenie, szyldy i tablice informacyjne;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Lokalizacja, w liniach rozgraniczających drogi, nowych i przedłużanie lokalizacji istniejących obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, wymaga:

- 1) dostosowania obiektów do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy;
- 2) braku kolizji z pozostałymi ustaleniami planu;

3) nie powodowania istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej, pieszej.

3. Dla przebiegających w granicach planu dróg należących do systemu drogowego stanowiących oznaczone na części graficznej planu powiązania z układem zewnętrznym obowiązuje zapewnienie parametrów dróg, zjazdów i skrzyżowań zapewniających bezpieczeństwo funkcjonowania tych dróg oraz układu zewnętrznego.

4. Zmiana natężenia ruchu drogowego wynikająca ze zmian w zagospodarowaniu terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga zapewnienia warunków dla bezpieczeństwa ruchu drogowego w układzie komunikacyjnym, powiązany z układem zewnętrznym.

5. Budowa wymagająca zmian obsługi komunikacyjnej wymaga zapewnienia właściwych warunków obsługi komunikacyjnej.

**§ 28.** Na obszarze planu obowiązuje organizacja wszystkich przejść dla pieszych przez drogi w sposób umożliwiający płynne połączenie powierzchni chodnika i powierzchni jezdni bez uskoków.

**§ 29. 1.** Budowa każdego nowego obiektu, rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego, wymaga umieszczenia na terenie inwestycji odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.

2. Ustala się:

1) następujące wskaźniki służące do obliczania wymaganej minimalnej liczby miejsc parkingowych, o których mowa w ust. 1:

- a) 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
- b) 1 miejsce parkingowe na 1 budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej,
- c) 0,1 miejsca parkingowego na 1 pokój w hotelach pracowniczych, asystenckich, itp.,
- d) 0,5 miejsca parkingowego na 1 pokój w hotelach, pensjonatach i innych wielopokojowych obiektach świadczących usługi hotelarskie,
- e) 1 miejsce parkingowe na 1 apartament w budynkach z pokojami gościnnymi, apartamentami na wynajem,
- f) 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku w domach dziennego pobytu, warsztatach terapii zajęciowej,
- g) 0,5 miejsca parkingowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku w domach stałego pobytu dla osób starszych i domach pomocy społecznej,
- h) 4 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sali konsumpcyjnej w restauracjach, kawiarniach, barach itp.,
- i) 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w biurach, urzędach, bankach, kancelariach prawniczych, itp.,
- j) 4 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budynkach przychodni i gabinetów lekarskich, itp. – dla obiektów małych, tj. do 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- k) 2,5 miejsca parkingowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budynkach przychodni i gabinetów lekarskich, itp. – dla obiektów dużych, tj. powyżej 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- l) 12 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budynkach kościołów i kaplic,
- m) 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budynkach domów parafialnych i domów kultury,
- n) 20 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej w budynkach muzeów,
- o) 1 miejsce parkingowe na 1 pomieszczenie do nauki w szkołach podstawowych,
- p) 3 miejsca parkingowe na 1 oddział w przedszkolach i świetlicach,
- q) 2 miejsca parkingowe na 1 stanowisko naprawcze w warsztatach pojazdów mechanicznych,
- r) 0,5 miejsca parkingowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni pola gry dla boisk sportowych i stadionów innych niż boiska szkolne,

- s) 4 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w kubaturowych obiektach sportu i rekreacji,
- t) 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego – dla usług innych niż wymienione w lit. c- s;

2) w budynkach o funkcji mieszanej wskaźniki ustalone w pkt 1 stosuje się odpowiednio.

3. Miejsca parkingowe, o których mowa w ust. 1 realizuje się jako naziemne lub podziemne oraz na zewnątrz lub wewnątrz obiektu.

4. Na obszarze planu obowiązują wskaźniki liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz sposoby ich realizacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 9.**

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

**§ 30.** 1. Ustala się modernizację, rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej.

2. Dopuszcza się:

- 1) remont, przebudowę, rozbiórkę istniejących linii elektroenergetycznych;
- 2) skablowanie istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej;
- 3) zmianę przebiegu sieci elektroenergetycznej;
- 4) sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.

3. Ustalenie ust. 2 pkt 4 nie dotyczy granicy działki z działką drogową.

**§ 31.** W pasach ochronnych, wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów i lokalizacji zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 32.** Ustala się modernizację, rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.

**§ 33.** 1. Dopuszcza się budowę sieci gazowej oraz związanych z nią obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dotyczącymi stref kontrolowanych gazociągów.

2. Dopuszcza się lokalizację przebiegu sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg.

**§ 34.** 1. Ustala się modernizację, rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury wodociągowej.

2. Obowiązuje wyposażenie infrastruktury wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe lub inne zabezpieczenie terenu w zakresie przeciwpożarowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Obowiązuje rozbudowa infrastruktury wodociągowej w sposób zapewniający w niezbędnym zakresie zaopatrzenie wodne do celów przeciwpożarowych.

**§ 35.** Ustala się modernizację, rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury kanalizacji sanitarnej.

**§ 36.** Obowiązuje, z zastrzeżeniem §16 pkt.1, odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub w inny sposób zgodny z obowiązującymi przepisami.

**§ 37.** Na obszarze planu obowiązuje zabezpieczenie w niezbędnym zakresie: systemu alarmowego i systemu wczesnego ostrzegania, alternatywnych źródeł zaopatrzenia w wodę pitną oraz innych obiektów i urządzeń służących realizacji zadań obrony cywilnej mających na celu zapewnienie ochrony ludności przed niebezpieczeństwami wynikającymi z działań wojennych, klęsk żywiołowych i zagrożeń środowiskowych.

## **Rozdział 10.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oraz inne ustalenia stanowiące**

**§ 38.** Dla działek zabudowanych w dniu wejścia w życie planu niezgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy z istniejącymi przekroczeniami parametrów ustalonych w planie;
- 2) remonty oraz przebudowę istniejącej zabudowy;
- 3) zmianę sposobu użytkowania na funkcje zgodne z ustaleniami dotyczącymi przeznaczenia terenu obowiązującymi na danym terenie.

**§ 39.** Istniejące w dniu uchwalenia planu budynki, które nie spełniają ustalonych planem zasad, parametrów i wskaźników, o których mowa w §3 pkt 3, uznaje się za zgodne z planem. Dla budynków tych:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących: formy dachu oraz kąta nachylenia połaci dachowych, lub dostosowanie ich do ustalonych planem wskaźników;
- 2) dopuszcza się taką ich rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę, która ma na celu poprawę ich bezpieczeństwa użytkowania, funkcjonalności, modernizację, polepszenie ich parametrów charakterystyki energetycznej, która nie będzie powodowała przekroczenia wartości wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy istniejących w dniu uchwalenia planu o więcej niż 10% tej wartości;
- 3) dopuszcza się ich odbudowę, która nie spowoduje przekroczenia wartości wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy istniejących w dniu uchwalenia planu o więcej niż 10% tej wartości;
- 4) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku lub jego części.

## **DZIAŁ III.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 1MN**

#### **Rozdział 1.**

##### **Przeznaczenie terenów**

**§ 40. 1.** Ustala się przeznaczenie terenu: MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Spośród usług dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług komercyjnych lub rzemieślniczych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 2.**

##### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

**§ 41. 1.** Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 25%.

2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu, w odległości 6 m od granicy terenu drogi publicznej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **3KDD**.

3. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%.

4. Ustala się nadziemną intensywność zabudowy jako stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- 1) minimalna: 0,01;
- 2) maksymalna: 0,75.

5. Ustala się, z zastrzeżeniem § 13 ust. 3, następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m;
- 2) gabaryty zabudowy:
  - a) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,

- b) powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna;
- 3) geometria dachu:
  - a) rodzaj dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy,
  - b) parametry dachu dwuspadowego - kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 42.** Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 29.

### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia dotyczące stawek procentowych**

**§ 43.** Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

## **DZIAŁ IV.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 1U-P**

#### **Rozdział 1.**

##### **Przeznaczenie terenów**

- § 44. 1.** Ustala się przeznaczenie terenu: **U-P – teren usług lub produkcji.**
2. Spośród usług dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług komercyjnych lub rzemieślniczych.

#### **Rozdział 2.**

##### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

- § 45. 1.** Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 30%.
2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu, w odległości 6 m od granicy terenu drogi publicznej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **1KDD**.
3. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%.
4. Ustala się nadziemną intensywność zabudowy jako stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- 1) minimalna: 0,01;
  - 2) maksymalna: 1,5.
5. Ustala się, z zastrzeżeniem § 13 ust. 3, następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
  - 2) gabaryty zabudowy: dowolne;
  - 3) geometria dachu:
    - a) rodzaj dachu: dach płaski, półpłaski, dach dwuspadowy lub wielospadowy,
    - b) parametry dachu dwuspadowego - kąt nachylenia połaci dachowych: 20°- 45°,
    - c) parametry dachu wielospadowego - kąt nachylenia połaci dachowych: 20°- 45°.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 46.** Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §29.

### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia dotyczące stawek procentowych**

**§ 47.** Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

**DZIAŁ V.**  
**Ustalenia szczegółowe dla terenu 1PEF**  
**Rozdział 1.**  
**Przeznaczenie terenów**

**§ 48.** Ustala się przeznaczenie terenu: **PEF – teren elektrowni słonecznej.**

**§ 49.** Granice terenu stanowią granice lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW.

**Rozdział 2.**  
**Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

**§ 50. 1.** Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 5%.

2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu, w odległości:

- 1) 25 m od granicy terenu drogi publicznej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **1KDG**;
- 2) 20 m od granicy terenu drogi publicznej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **1KDZ**.

3. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%.

4. Ustala się nadziemną intensywność zabudowy jako stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- 1) minimalna: 0,01;
- 2) maksymalna: 0,2.

5. Ustala się, z zastrzeżeniem § 13 ust. 3, następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 7 m;
- 2) gabaryty zabudowy: dowolne;
- 3) geometria dachu:
  - a) rodzaj dachu: dach płaski, półpłaski, dach dwuspadowy,
  - b) parametry dachu dwuspadowego - kąt nachylenia połaci dachowych: 20°- 45°.

**Rozdział 3.**  
**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§ 51.** Przy zagospodarowaniu terenu należy wyznaczyć wolne od zainwestowania pasy służące jako korytarze do przemieszczania się zwierząt.

**Rozdział 4.**  
**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 52.** Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe.

**Rozdział 5.**  
**Ustalenia dotyczące stawek procentowych**

**§ 53.** Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

**DZIAŁ VI.**  
**Ustalenia szczegółowe dla terenu 1KDG**  
**Rozdział 1.**  
**Przeznaczenie terenów**

**§ 54. 1.** Ustala się przeznaczenie terenu: **KDG – teren drogi głównej.**

2. Obowiązuje organizacja skrzyżowania z drogą powiatową nr 1731G oznaczoną na części graficznej planu numerem i symbolem literowym **1KDZ** w formie skrzyżowania skanalizowanego lub ronda.

3. Ustala się przebieg części pasa drogowego w oznaczonych na części graficznej planu liniach rozgraniczających po działkach lub częściach działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerem: 27/19, 549 i 47/9, obręb ewidencyjny Piaszczyna.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 55.** Zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

## **Rozdział 3.**

### **Ustalenia dotyczące stawek procentowych**

**§ 56.** Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

## **DZIAŁ VII.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów: 1KDZ i 2KDZ**

#### **Rozdział 1.**

##### **Przeznaczenie terenów**

**§ 57. 1.** Ustala się przeznaczenie terenu: **KDZ – teren drogi zbiorczej.**

2. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na części graficznej planu liniach rozgraniczających:

- 1) dla terenu **1KDZ** po działkach lub częściach działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerem: 27/19, 27/20, 27/24, 47/9 i 549, obręb ewidencyjny Piaszczyna;
- 2) dla terenu **2KDZ** po działkach lub częściach działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerem: 21/27, 21/57 i 520, obręb ewidencyjny Piaszczyna.

## **Rozdział 2.**

### **asady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 58. 1.** Ustala się szerokość pasa drogowego min. 20 m, zgodnie z częścią graficzną planu.

2. Ustala się urządzenie drogi publicznej jako ulicy z wydzielonym chodnikiem przynajmniej po jednej stronie jezdni i drogą rowerową.

## **Rozdział 3.**

### **Ustalenia dotyczące stawek procentowych**

**§ 59.** Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy. W związku z uchwaleniem planu nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości (nie zmieni się przeznaczenie terenu ani faktyczny sposób użytkowania nieruchomości).

## **DZIAŁ VIII.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów: 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD**

#### **Rozdział 1.**

##### **Przeznaczenie terenów**

**§ 60. 1.** Ustala się przeznaczenie terenu: **KDD – teren drogi dojazdowej.**

2. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na części graficznej planu liniach rozgraniczających:

- 1) dla terenu **1KDD** po działkach lub częściach działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerem: 21/25, 21/56, 21/57, 26/1, 27/2, 27/18 i 522, obręb ewidencyjny Piaszczyna;
- 2) dla terenu **2KDD** po działkach lub częściach działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerem: 26/1 i 27/18, obręb ewidencyjny Piaszczyna;
- 3) dla terenu **3KDD** po działkach lub częściach działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerem: 21/44, 21/45, 148, 149, 150, 151/1 i 152, obręb ewidencyjny Piaszczyna;
- 4) dla terenu **4KDD** po działkach lub częściach działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerem: 148, 149 i 152, obręb ewidencyjny Piaszczyna.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 61.** 1. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego, zgodnie z częścią graficzną planu:

- 1) dla terenów 1KDD i 3KDD – 10 m;
- 2) dla terenu 2KDD – 15 m;
- 3) dla terenu 4KDD – 20 m.

2. Ustala się urządzenie jako ulica z chodnikiem przynajmniej po jednej stronie jezdni.

## **Rozdział 3.**

### **Ustalenia dotyczące stawek procentowych**

**§ 62.** Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy. W związku z uchwaleniem planu nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości (nie zmieni się przeznaczenie terenu ani faktyczny sposób użytkowania nieruchomości).

## **DZIAŁ IX.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 1KR**

## **Rozdział 1.**

### **Przeznaczenie terenów**

**§ 63.** 1. Ustala się przeznaczenie terenu: **KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.**

2. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na części graficznej planu liniach rozgraniczających po działkach lub częściach działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerem: 21/27 i 21/57, obręb ewidencyjny Piaszczyna.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 64.** 1. Ustala się szerokość pasa drogowego min. 6 m, zgodnie z częścią graficzną planu.

2. Ustala się urządzenie jako ciąg pieszo – jezdny.

## **Rozdział 3.**

### **Ustalenia dotyczące stawek procentowych**

**§ 65.** Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy. W związku z uchwaleniem planu nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości (nie zmieni się przeznaczenie terenu ani faktyczny sposób użytkowania nieruchomości).

## **DZIAŁ X.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów: 1R, 3R i 4R**

## **Rozdział 1.**

### **Przeznaczenie terenów**

**§ 66.** 1. Ustala się przeznaczenie terenu: **R – teren rolnictwa.**

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych związanych z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

3. Zakaz lokalizacji budynków inwentarskich.

4. Zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

**§ 67.** 1. Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 10%.

2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu:

1) dla terenu **1R** w odległości 15 m od granicy planu, stanowiącej granicę pasa drogowego drogi publicznej (droga gminna 193090G) zlokalizowanej poza obszarem planu;

2) dla terenu **3R**:

a) 20 m od granicy terenu drogi publicznej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **2KDZ**,

b) 15 m od granicy planu, stanowiącej granicę pasa drogowego drogi publicznej (droga gminna 193091G) zlokalizowanej poza obszarem planu,

c) 15 m od granicy terenów dróg publicznych, oznaczonych numerami i symbolem literowym **1KDD**, **3KDD**, **4KDD**;

3) dla terenu **4R** w odległości 15 m od granicy planu, stanowiącej granicę pasa drogowego drogi publicznej (droga gminna 193091G) zlokalizowanej poza obszarem planu.

3. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%.

4. Ustala się nadziemną intensywność zabudowy jako stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

1) minimalna: 0,01;

2) maksymalna: 0,2.

5. Ustala się, z zastrzeżeniem § 13 ust. 3, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;

2) gabaryty zabudowy – dowolna powierzchnia zabudowy jednego budynku;

3) geometria dachu budynku gospodarczego:

a) rodzaj dachu: dowolny,

b) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 50°.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia dotyczące stawek procentowych**

**§ 68.** Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy. W związku z uchwaleniem planu nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości (nie zmieni się przeznaczenie terenu ani faktyczny sposób użytkowania nieruchomości).

### **DZIAŁ XI.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 2R**

##### **Rozdział 1.**

##### **Przeznaczenie terenów**

**§ 69. 1.** Ustala się przeznaczenie terenu: **R – teren rolnictwa.**

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych związanych z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

3. Zakaz lokalizacji budynków inwentarskich.

4. Zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych.

##### **Rozdział 2.**

##### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

**§ 70. 1.** Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 10%.

2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu, w odległości:

1) 25 m od granicy terenu drogi publicznej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **1KDG**;

2) 20 m od granicy terenu drogi publicznej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **1KDZ**;

3) 15 m od granicy terenów dróg publicznych, oznaczonych numerami i symbolem literowym **1KDD** i **2KDD**.

3. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%.

4. Ustala się nadziemną intensywność zabudowy jako stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

1) minimalna: 0,01;

2) maksymalna: 0,2.

5. Ustala się, z zastrzeżeniem § 13 ust. 3, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;

2) gabaryty zabudowy – dowolna powierzchnia zabudowy jednego budynku;

3) geometria dachu budynku gospodarczego:

a) rodzaj dachu: dowolny,

b) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 50°.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 71. W granicach terenu położone jest stanowisko archeologiczne nr AZP 18-30/56 m. 28, oznaczone na części graficznej planu, dla którego ustalono strefę archeologicznej ochrony konserwatorskiej W III, o której mowa w § 21 ust. 3.

### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia dotyczące stawek procentowych**

§ 72. Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy. W związku z uchwaleniem planu nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości (nie zmieni się przeznaczenie terenu ani faktyczny sposób użytkowania nieruchomości).

## **DZIAŁ XII.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów: 1RZM i 2RZM**

#### **Rozdział 1.**

##### **Przeznaczenie terenów**

§ 73. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: **RZM – teren zabudowy zagrodowej**.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych związanych z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

#### **Rozdział 2.**

##### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 74. 1. Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 25%.

2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu:

1) dla terenu **1RZM** w odległości 6 m od granicy planu, stanowiącej granicę pasa drogowego drogi publicznej (droga gminna 193090G) zlokalizowanej poza obszarem planu;

2) dla terenu **2RZM** w odległości 6 m od granicy terenu drogi publicznej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **3KDD**.

3. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%.

4. Ustala się nadziemną intensywność zabudowy jako stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

1) minimalna: 0,01;

2) maksymalna: 0,5.

5. Ustala się, z zastrzeżeniem § 13 ust. 3, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych: 11 m,
- b) budynków gospodarczych: 12 m;

2) gabaryty zabudowy:

- a) forma zabudowy: wolnostojąca,
- b) powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna;

3) geometria dachu budynku mieszkalnego:

- a) rodzaj dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy,
- b) parametry dachu dwuspadowego:
  - kąt nachylenia połaci dachowych: 20°- 45°,
  - poszczególne połacie dachowe nad główną bryłą budynku o jednakowym kącie nachylenia;

4) geometria dachu budynku gospodarczego:

- a) rodzaj dachu: dowolny,
- b) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 50°.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 75. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 29.

### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia dotyczące stawek procentowych**

§ 76. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 30%.

## **DZIAŁ XIII.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów: 1L, 2L, 3L, 4L i 5L**

#### **Rozdział 1.**

##### **Przeznaczenie terenów**

§ 77. Ustala się przeznaczenie terenu: L – teren lasu.

§ 78. Zakaz lokalizacji zabudowy.

#### **Rozdział 2.**

##### **Ustalenia dotyczące stawek procentowych**

§ 79. Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy. W związku z uchwaleniem planu nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości (nie zmieni się przeznaczenie terenu ani faktyczny sposób użytkowania nieruchomości).

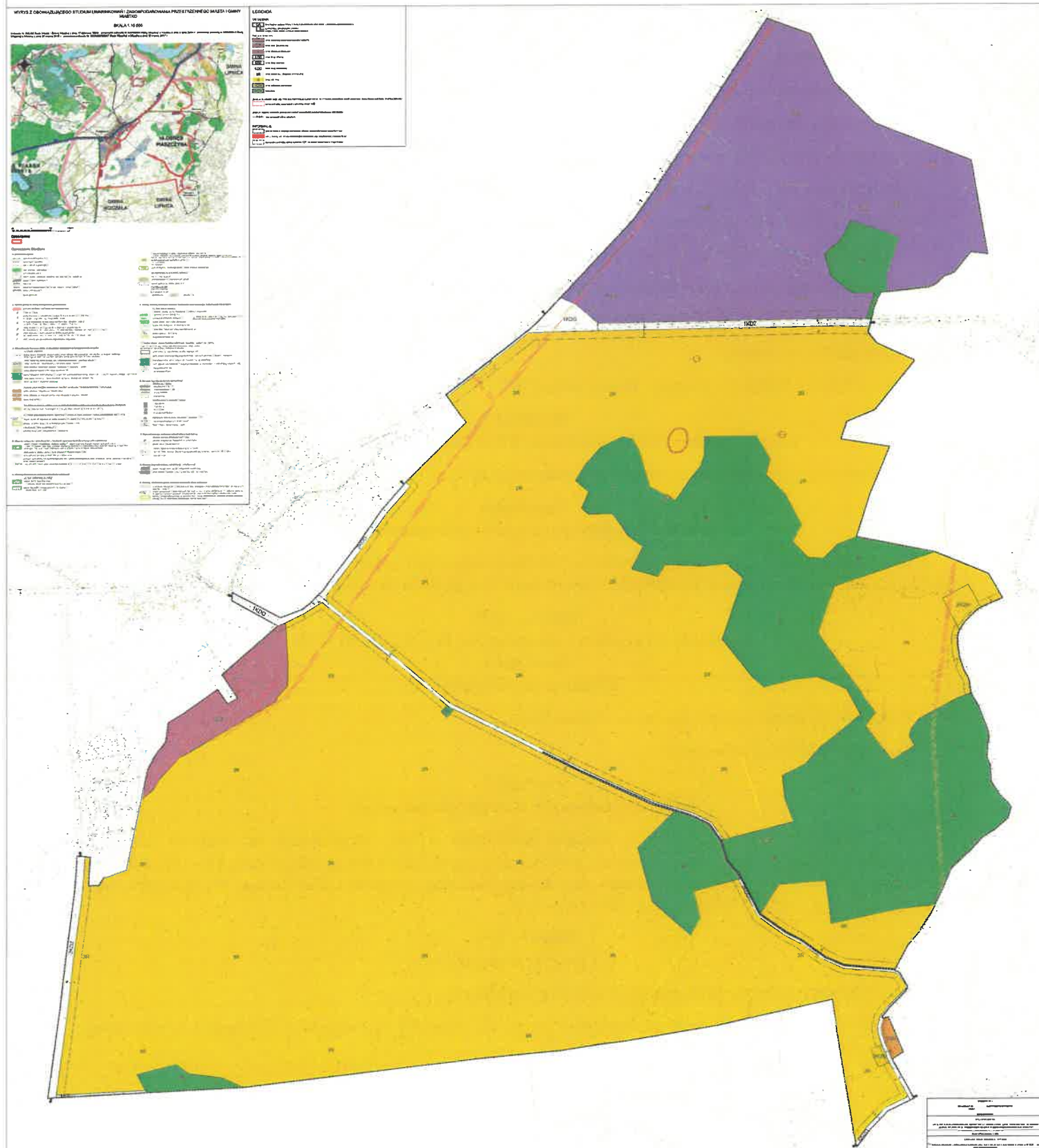
## **DZIAŁ XIV.**

### **Przepisy końcowe**

§ 80. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miastka.

§ 81. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

## PROJEKT



## **ROZSTRZYGNIECIE**

**Rady Miejskiej w Miastku**  
**dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego obszaru obejmującego tereny położone na południe od drogi krajowej nr 20 i**  
**miejscowości Piaszczyzna, w części obrębu ewidencyjnego Piaszczyzna.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 54 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.),

**Rada Miejska w Miastku rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego tereny położone na południe od drogi krajowej nr 20 i miejscowości Piaszczyzna, w części obrębu ewidencyjnego Piaszczyzna, w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu, dyskusji publicznej, oraz w wyznaczonym terminie po zakończeniu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, nieuwzględnionych przez Burmistrza Miastka.**

W trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, dyskusji publicznej oraz w wyznaczonym terminie po zakończeniu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wniesiono jedną uwagę do tego projektu. Uwaga została uwzględniona.

W sprawie uwzględnienia uwag wydane zostało Zarządzenie Burmistrza Miastka nr 311/IX/2025 z dnia 24 października 2025 r

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

### **Rady Miejskiej w Miastku dotyczące sposobu realizacji zapisanych w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego tereny położone na południe od drogi krajowej nr 20 i miejscowości Piaszczyzna, w części obrębu ewidencyjnego Piaszczyzna.**

Rozstrzygnięcie dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w Miastku, w obrębie ewidencyjnym 83/4 Miastko, sporządzone zostało na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz w związku z art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1483) i art. 7 ust. 1 pkt. 2, 3 i 3a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), w nawiązaniu do „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego tereny położone na południe od drogi krajowej nr 20 i miejscowości Piaszczyzna, w części obrębu ewidencyjnego Piaszczyzna”

#### **Rada Miejska w Miastku rozstrzyga co następuje:**

- § 1. 1. Do zadań własnych gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty. Jedną z kategorii zadań własnych gminy obejmuje infrastrukturę techniczną. Pod pojęciem infrastruktury technicznej (zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.) należy rozumieć – budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Do zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej należą sprawy: gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego; wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz; działalności w zakresie telekomunikacji.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego tereny położone na południe od drogi krajowej nr 20 i miejscowości Piaszczyzna, w części obrębu ewidencyjnego Piaszczyzna, stanowią:
- 1) budowa nowych i modernizacja istniejących publicznych dróg gminnych wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi;
  - 2) utrzymanie, modernizacja i rozbudowa istniejących jak i budowa projektowanych sieci wodno-kanalizacyjnych wraz z budową infrastruktury technicznej niezbędnej do wykonania projektowanych przyłączy;
  - 3) budowa ciągów pieszych.
3. Prognozowany koszt inwestycji został określony w sporządzonej na potrzeby projektu planu prognozie skutków finansowych, natomiast rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówienia w trybie ustawy Prawo o zamówieniach publicznych.

§ 2. 1. Realizacja inwestycji wskazanych w § 1, należących do zadań własnych gminy i zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego tereny położone na południe od drogi krajowej nr 20 i miejscowości Piaszczyzna, w części obrębu ewidencyjnego Piaszczyzna, odbywać powinna się zgodnie z założeniami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Miastko.

2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m. in. Prawa budowlanego, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej i ciepła realizowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie;
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 ust. 1 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.
3. Zaleca się etapowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stosownie do możliwości budżetowych gminy (właściwych organów administracji publicznej lub samorządowych zakładów budżetowych), zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.
4. Działania podejmowane w zakresie rozwoju i modernizacji infrastruktury powinny odbywać się systematycznie oraz w ramach możliwości – kompleksowo, np. budowa i modernizacja dróg wraz z budową i modernizacją sieci infrastruktury technicznej, co pozwala zdobyć oszczędności zarówno finansowe, jak i czasowe oraz rozwiązać problem kolizji technicznych.
5. Zaleca się bieżące monitorowanie i koordynowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, na wszystkich etapach tj., budowy, rozbudowy i modernizacji sieci.
6. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej powinna przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami. Należy realizować programy budowy, nie tylko dając gwarancję możliwie szybkiej realizacji zamierzenia, ale również gwarantując wysoką jakość wykonania inwestycji.

§ 3. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie 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:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu miejscowego, niebędące zadaniami własnymi gminy, będą finansowane ze środków własnych właściwych operatorów na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 4. 1. Zadania w zakresie budowy dróg publicznych finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 757), ze środków budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno-prawne.
3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.).

§ 5. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 1 odbywać się będzie poprzez środki pochodzące z następujących źródeł:

- 1) z dochodów gminy,

- 2) ze środków zewnętrznych, poprzez współfinansowanie, w zakresie dostępnych środków pomocowych lub dotacji,
- 3) z kredytów bankowych lub udzielanych przez fundusze,
- 4) udziałów inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Miastku  
z dnia ..... 2025 r.

**Dane przestrzenne tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

## UZASADNIENIE

*na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)*

Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwanego dalej „planem”) został opracowany na podstawie Uchwały Nr XII/107/2019 Rady Miejskiej w Miastku z dnia 30 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego tereny położone na południe od drogi krajowej nr 20 i miejscowości Piaszczyna, w części obrębu ewidencyjnego Piaszczyna gminie Miastko. Teren objęty projektem planu położony jest w na wschód od miejscowości Miastko w odległości około 13 km, w południowej części miejscowości Piaszczyna raz z terenami otaczającymi miejscowość. Powierzchnia terenu objętego projektem planu wynosi ok. 415 ha.

Plan został opracowany w celu uwzględnienia wniosków inwestora w sprawie lokalizacji elektrowni wiatrowej oraz ogniw fotowoltaicznych. Ze względu na sprzeciw mieszkańców zrezygnowano z ustalania przeznaczenia pod elektrownie wiatrowe.

### **1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

#### **1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:**

projekt planu, w szczególności w grupach ustaleń dotyczących: kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźnikach zagospodarowania terenu, zawiera regulacje zmierzające do komponowania przestrzeni w sposób harmonijny oraz kontynuowania lokalnych zasad kształtowania architektury budynków i zespołów zabudowy;

#### **2) potrzeby zrównoważonego rozwoju:**

projekt planu, w szczególności w grupach ustaleń dotyczących: przeznaczenia terenów, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźnikach zagospodarowania terenu zawiera regulacje zmierzające do oszczędnego korzystania z zasobów środowiska naturalnego w poszanowaniu potrzeb obecnych jak i przyszłych pokoleń;

#### **3) walory architektoniczne i krajobrazowe:**

projekt planu, w szczególności w grupach ustaleń dotyczących: kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźnikach zagospodarowania terenu zawiera regulacje zmierzające do kształtowania przestrzeni w sposób harmonijny, nawiązujący do istniejącej zabudowy i krajobrazu, oraz kontynuowania lokalnych zasad kształtowania architektury budynków i zespołów zabudowy;

#### **4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:**

projekt planu, w szczególności w grupach ustaleń dotyczących:

przeznaczenia terenów, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasadach kształtowania zabudowy i wskaźnikach kształtowania zagospodarowania terenu oraz dotyczących infrastruktury technicznej, zawiera regulacje zmierzające do ochrony środowiska, ochrony istniejących zasobów wodnych, racjonalnego gospodarowania wodami, ograniczania wykorzystania gruntów rolnych na cele nie związane z rolnictwem oraz zmniejszenia podatności na zmiany klimatu; ustalenia planu m.in. także:

- wykluczają lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
  - wprowadzają zapisy nakierowane na utrzymanie równowagi przyrodniczej,
  - wprowadzają zapisy ograniczających szkodliwe oddziaływanie na środowisko wodno-gruntowe,
  - nie obejmują gruntów rolnych klas I-III, które przeznaczone by zostały na cele nierolnicze,
  - nie obejmują gruntów leśnych, które zostały przeznaczone na cele nieleśne.
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:  
 projekt planu, w szczególności w grupie ustaleń dotyczącej zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zawiera regulacje zmierzające do ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustalenia planu m.in. wprowadzają obowiązek ochrony stanowisk archeologicznych poprzez wymóg przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach uregulowanych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 731):  
 projekt planu, w szczególności w grupach ustaleń dotyczących: zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawiera regulacje zmierzające do zapewnienia ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami; jego ustalenia m.in.:
  - wprowadzają obowiązek zapewnienia w niezbędnym zakresie zaopatrzenia wodnego do gaszenia pożarów,
  - wprowadzają obowiązek zabezpieczenia na obszarze objętym planem w niezbędnym zakresie: systemu alarmowego i systemu wczesnego ostrzegania, alternatywnych źródeł zaopatrzenia w wodę pitną oraz innych obiektów i urządzeń służących realizacji zadań obrony cywilnej mających na celu zapewnienie ochrony ludności przed niebezpieczeństwami wynikającymi z działań wojennych, klęsk żywiołowych i zagrożeń środowiskowych,
  - realizują potrzeby dotyczące liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni:  
 projekt planu, w szczególności w grupie ustaleń dotyczącej przeznaczenia terenów, zawiera regulacje zmierzające do ekonomicznego gospodarowania gruntami i przestrzenią; ustalenia planu nowe tereny pod zabudowę zlokalizowane w zasięgu istniejących sieci infrastruktury technicznej (kontynuacja istniejących struktur), co pozwoli na racjonalne wykorzystanie przestrzeni wraz z jednoczesnym obniżeniem kosztów obsługi infrastrukturą techniczną, a ustalone wskaźniki pozwolą na podnoszenie walorów ekonomicznych terenów objętych tym planem;
- 8) prawo własności:  
 projekt planu, w szczególności w grupach ustaleń dotyczących: przeznaczenia terenów, zasad kształtowania form zabudowy oraz wskaźnikach kształtowania zagospodarowania terenu zawiera regulacje respektujące prawo własności; ponadto w procedurze sporządzania planu zapewniono udział społeczeństwa m.in. poprzez uwzględnienie wniosków do projektu planu i uwag złożonych przez właścicieli nieruchomości oraz organizacje konsultacji społecznych;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

projekt planu zawiera regulacje zgłoszone i wymagane przez właściwe organy związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa; ponadto w procedurze sporządzania planu jej projekt został uzgodniony z odpowiednimi kompetencyjnie organami zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

10) potrzeby interesu publicznego:

projekt planu, w szczególności w grupie ustaleń dotyczącej przeznaczenia terenów, zawiera regulacje zmierzające do ochrony interesu publicznego oraz uwzględniające jego potrzeby; ustalenia planu m.in.:

- zapewniają warunki do racjonalnego wykorzystania przestrzeni,
- wprowadzają obowiązek kształtowania zagospodarowania terenów, lokalizacji obiektów i zespołów zabudowy oraz kształtowania ich kompozycji w sposób umożliwiający tworzenie przestrzeni o wysokim standardzie estetycznym;

11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

projekt planu, w szczególności w grupie ustaleń dotyczącej infrastruktury technicznej, zawiera regulacje zmierzające do zapewnienia rozwoju i właściwego utrzymania istniejących systemów infrastruktury technicznej, rozwoju nowych systemów oraz uwzględnia potrzeby rozwoju sieci szerokopasmowych;

12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

projekt planu był sporządzany przy udziale społeczeństwa zgodnie z wymogami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

projekt planu był sporządzany zgodnie z wymogami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko; wszelkie ogłoszenia oraz projekt zmiany planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko były zamieszczane na stronach BIP Urzędu Miejskiego w Miastku;

14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

ustalenia projektu planu zawierają zapisy o konieczności zapewnienia zaopatrzenia w wodę zabudowy na całym obszarze objętym planem;

15) potrzeby zapobiegania awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska:

na obszarze planu nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku lub zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej:

Na obszarze planu nie występują grunty rolne klas I-III, które przeznaczone zostały na cele nierolnicze. Większość gruntów rolnych została przeznaczona na cele rolnicze, zgodnie z obecnym użytkowaniem gruntów.

## **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Burmistrz brał pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłoszone w postaci wniosków i uwag – zarówno na piśmie, jak i w trakcie spotkań i dyskusji publicznych. W trakcie sporządzania projektu planu przeprowadzono szereg analiz, w tym ekonomicznych i środowiskowych. Do projektu planu wykorzystano Opracowanie ekofizjograficzne, oraz opracowano Prognozę skutków finansowych oraz Prognozę oddziaływania na środowisko. Wprowadzone do planu zmiany w zagospodarowaniu terenów oraz sposobach korzystania z nich uwzględniają zarówno potrzeby ochrony stanu istniejącego ich zagospodarowania jak również wyniki przeprowadzonych analiz oraz konsultacji społecznych, ważąc interes publiczny i interesy prywatne.

## **3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Ustalenia planu uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni m.in. poprzez:

- 1) lokalizowanie nowej zabudowy jako uzupełnienia zabudowy istniejącej i na obszarach położonych w sąsiedztwie terenów o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie i kontynuację istniejących terenów zabudowanych oraz w sąsiedztwie istniejących dróg, co pozwoli na racjonalne wykorzystanie przestrzeni wraz z jednoczesnym obniżeniem kosztów obsługi infrastrukturą techniczną oraz ograniczeniem transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) wykorzystanie istniejących powiązań drogowych i wprowadzenie rozwiązań podnoszących bezpieczeństwo ruchu drogowego oraz ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 3) lokalizowanie nowej zabudowy, w granicach jednostki osadniczej, w pobliżu istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.

## **4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego tereny położone na południe od drogi krajowej nr 20 i miejscowości Piaszczyzna, w części obrębu ewidencyjnego Piaszczyzna gminie Miastko jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Miastko”, która stanowi Załącznik do Uchwały Nr LVI/506/2022 Rady Miejskiej w Miastku z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu miejscowego uwzględnia także uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym w szczególności zawiera ustalenia służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Projekt zawiera m.in. ustalenia realizujące potrzeby dotyczące liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

Do projektu planu sporządzona została Prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu, która wskazuje najistotniejsze konsekwencje dla finansów publicznych w tym dla budżetu gminy.

Projekt planu nie wprowadza zapisów, które w istotny sposób ograniczałyby będą możliwości korzystania w sposób dotychczasowy z zabudowanych nieruchomości ani takich, które spowodują spadek ich wartości. Na podstawie sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego można wnioskować, że Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w proponowanym kształcie będzie wiązać się z koniecznością podjęcia przez gminę szeregu działań o charakterze finansowym. Istotnym wydatkiem będzie wykup fragmentów działek od osób fizycznych i spółki prawa handlowego przeznaczonych pod drogi gminne oraz ich utwardzenie.

Plan zakłada możliwość sprzedaży jednej z działek będących własnością gminy, co pozwoli pozyskać dodatkowe środki finansowe. Istotnym elementem planu jest wyznaczenie w północnej części obszaru terenu przeznaczonego pod budowę elektrowni słonecznej, który stanowi własność osób fizycznych. Inwestycja ta, realizowana przez podmiot prywatny, przyczyni się do dywersyfikacji źródeł energii, zwiększenia udziału odnawialnych źródeł w lokalnym bilansie energetycznym oraz potencjalnego wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości po jej zrealizowaniu.

Projekt przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w zakresie oraz zgodnie z procedurą wskazaną ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Miastko, przyjętego Uchwałą Rady Miasta i Gminy Nr 60/L/98 z dnia 17 czerwca 1998 r., zmienionego Uchwałą Nr 54/IV/2004 Rady Miejskiej w Miastku z dnia 9 lipca 2004 r., Uchwałą Rady Miejskiej w Miastku Nr VII/42/2015 z dnia 27 marca 2015 r. oraz Uchwałą Nr XXXV/305/2017 Rady Miejskiej w Miastku z dnia 17 marca 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Miastko.

Dla projektu planu została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.

Wobec powyższego przyjęcie niniejszej Uchwały staje się zasadne.

Dyrektor Wydziału  
Inwestycji i Gospodarki Przestrzennej



Marcelina Wolska