

Projekt

z dnia 11 czerwca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MIASTKU**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w Miastku,
w obrębie ewidencyjnym 83/2 Miastko**

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 2024 r. poz. 1465 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 XL/359/2017 Rady Miejskiej w Miastku z dnia 30 czerwca 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w Miastku, w obrębie ewidencyjnym 83/2 Miastko, 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 w Miastku, w obrębie
ewidencyjnym 83/2 Miastko.****DZIAŁ I.****Przepisy ogólne****Rozdział 1.****Zakres spraw i sposób regulacji**

§ 1. Niniejsza Uchwała obejmuje obszar działek lub ich części położonych w obrębie ewidencyjnym Dwa w gminie Miastko, w granicach wyznaczonych zgodnie z Uchwałą Nr XL/359/2017 Rady Miejskiej w Miastku z dnia 30 czerwca 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w Miastku, w obrębie ewidencyjnym 83/2 Miastko 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 których 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**, gdzie ustala się przeznaczenie terenów lub zasady ich zagospodarowania, ograniczenia w użytkowaniu terenów, w szczególności zakaz zabudowy oraz określa się w zależności od uwarunkowań i występowania potrzeby:

- a) granice terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
 - b) granice obszarów przestrzeni publicznej,
 - c) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
 - d) granice obszarów wymagających rehabilitacji, przekształceń lub rekultywacji i innych obszarów problemowych,
 - e) granice obszarów pod budowę obiektów handlu wielkopowierzchniowego,
 - f) 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,
 - g) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
 - h) granice pomników zagłady i ich stref ochrony,
 - i) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
 - j) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**, gdzie 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**, gdzie 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 intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy 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**, gdzie 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**, gdzie 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - c) innych zabytków i elementów krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, gdzie 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 miejscowym, 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 ich 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**, gdzie 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**, gdzie 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**, gdzie ustala się wysokości stawek procentowych, na podstawie których określa się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości.
- § 4. 1.** Ustalenia, 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-XXVI.

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 w Miastku, w obrębie ewidencyjnym 83/2 Miastko 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 Gminy Miastko – Uchwała Nr 60/L/98 Rady Miasta i Gminy Miastko z dnia 17 czerwca 1998r., 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. Ilekroć 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) inny – 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) „nieprzekraczalnej linii 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) „terenie” – 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 m² powierzchni użytkowej,
 - c) usług rzemieślniczych – 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) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 5) **U** – teren usług;
- 6) **US-ZP** – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 7) **PEF** – teren elektrowni słonecznych;
- 8) **KDG** – teren dróg głównych;
- 9) **KDZ** – teren dróg zbiorczych;
- 10) **KDZ-WS** – teren dróg zbiorczych lub wód powierzchniowych śródlądowych;

- 11) **KDL** – teren dróg lokalnych;
- 12) **KDD** – teren dróg dojazdowych;
- 13) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 14) **KPP** – teren komunikacji pieszej;
- 15) **KPP-WS** – teren komunikacji pieszej lub wód powierzchniowych śródlądowych;
- 16) **IE** – teren elektroenergetyki;
- 17) **IW** – teren wodociągów;
- 18) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 19) **L** – teren lasu;
- 20) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 21) **ZD** – teren ogrodów działkowych.

2. Rodzaje klas przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, 4, 6, 10, 15 oznaczają 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 tym służących prawidłowemu funkcjonowaniu środowiska przyrodniczego, niekolidujących z przeznaczeniem terenu.

2. Przeznaczenie terenów:

- 1) o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 1-18, 20 dopuszcza lokalizację infrastruktury technicznej;
- 2) o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 19, 21 dopuszcza lokalizację sieci infrastruktury technicznej nie wymagającej wyłączenia z produkcji rolnej lub leśnej.

§ 9. W granicach planu występują obszary podlegające ochronie ustalonej na podstawie przepisów odrębnych – położone w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony NATURA 2000 Dolina Wieprzy i Studnicy (ochrona siedliskowa PLH220038) w całości lub w części tereny: **2ZD, 3ZD, 1U, 3MN-U, 1MW-U, 1PEF, 1US-ZP, 1L, 1KDZ, 2KDZ, 1KDZ-WS, 3KPP, 1KPP-WS, 4KPP, 1WS, 2WS, 3WS, 5KDD.**

§ 10. 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.

§ 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. Obowiązuje wykorzystanie wynikającego ze zróżnicowanej rzeźby terenów na obszarze objętym planem:

- 1) potencjału krajobrazowego, tj. licznych miejsc, z których otwierają się widoki i panoramy na położone poza granicami planu obszary miasta, w tym na rejon centralny z wieżą kościoła oraz bryłą budynku szkoły zlokalizowanej przy ul. Bolesława Chrobrego;
- 2) potencjału widokowego, tj. obszaru widocznego – krajobrazu położonego w granicach obszaru objętego planem obserwowanego z innych miejsc i rejonów miasta dla kształtowania elementów zagospodarowania, o których mowa w przepisach odrębnych, i ich cech.

2. Obowiązuje kształtowanie elementów zagospodarowania i ich cech, o których mowa w ust. 1, poprzez kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenów zgodnie z zasadami zawartymi w innych ustaleniach 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 intensywność zabudowy jako stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynku w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie dotyczą działek pod lokalizację infrastruktury technicznej oraz lokalizację dróg.

3. Dopuszcza się maksymalną wysokość budowli infrastruktury technicznej – 25 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. Dla zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy bliźniaczej i szeregowej oraz dla budynków infrastruktury technicznej dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działki z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, z zastrzeżeniem ust. 2.

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

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

Rozdział 4.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 16. Obowiązują zasady dotyczące czynnej ochrony określone przepisami odrębnymi dla terenów: **2ZD, 3ZD, 1U, 3MN-U, 1MW-U, 1PEF, 1US-ZP, 1L, 1KDZ, 2KDZ, 1KDZ-WS, 3KPP, 1KPP-WS, 4KPP, 1WS, 2WS, 3WS, 5KDD** wynikające z formy ochrony przyrody Specjalnego Obszaru Ochrony NATURA 2000 Dolina Wieprzy i Studnicy (ochrona siedliskowa PLH220038).

§ 17. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów budowlanych związanych z ochroną przeciwpowodziową, infrastrukturą techniczną i drogową.

§ 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. Na obszarze objętym planem znajdują się:

- 1) dwie studnie ujęcia wody podziemnej „Ogrodowa”, na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów numerami: 56/3 i 60/9, obręb ewidencyjny Dwa;
- 2) stacja uzdatniania wody na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem: 60/13, obręb ewidencyjny Dwa.

§ 21. Na obszarze planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 22. Na obszarach predysponowanych do występowania ruchów masowych, w granicach terenów: **1ZP-US, 1L, 1WS, 1PEF, 3IW, 4KDD, 5KDD** ustala się optymalne parametry zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych.

§ 23. 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 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, dojazdów 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) ograniczenie prac niwelacyjnych do niezbędnego minimum;
- 7) planowane zagospodarowanie nie może powodować istotnej zmiany stosunków wodnych na obszarze planu i sąsiednich terenach;
- 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 szczegółowymi.

§ 24. W zakresie wyposażenia terenów w infrastrukturę ochrony środowiska:

- 1) obowiązuje skanalizowanie terenu i włączenie zabudowy 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 § 23 pkt 1 zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki, w tym poprzez powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych.

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

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.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 26. 1. W granicach planu położone się stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków:

- 1) AZP 19-28/29 m. 23;
- 2) AZP 19-28/30 m. 24;
- 3) AZP 19-28/31 m. 25 dla których ustala się, oznaczoną na części graficznej planu, strefę archeologicznej ochrony konserwatorskiej W III.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 położone są w części tereny: **1MW, 1US-ZP, 3IW.**

3. W granicach strefy, o których mowa w ust. 1, 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.

§ 27. 1. Ochroną obejmuje się oznaczoną na części graficznej planu rzeźbę należącą do dóbr kultury współczesnej.

2. Ochrona polega na zachowaniu, konserwacji i wyeksponowaniu rzeźby.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

§ 29. 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

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

- 1) maksymalna szerokość frontów nowych działek – 200 m;
- 2) maksymalna powierzchnia nowych działek – 10 000 m²;
- 3) kąt położenia granic działek 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

§ 31. Obszar planu obsługiwany jest przez układ komunikacyjny, w skład którego wchodzi:

- 1) system drogowy;
- 2) system komunikacji pieszej.

§ 32. 1. System drogowy stanowią:

- 1) drogi publiczne, w tym:
 - a) klasy głównej – oznaczona na części graficznej planu numerem i symbolem literowym **1KDG** – fragment drogi krajowej (numer 21),
 - b) klasy zbiorczej – oznaczone na części graficznej planu numerem i symbolem literowym: **1KDZ**, **2KDZ**, **1KDZ-WS** – projektowane gminne drogi publiczne,
 - c) klasy lokalnej – oznaczona na części graficznej planu numerem i symbolem literowym **1KDL** – fragment drogi gminnej (numer 193513G),
 - d) klasy dojazdowej – oznaczone na części graficznej planu numerem i symbolem literowym: **1KDD** (projektowana gminna droga publiczna), **2KDD** (projektowana gminna droga publiczna), **3KDD** (projektowana gminna droga publiczna), **4KDD** (projektowana gminna droga publiczna), **5KDD** (gminna droga publiczna numer 193546G), **6KDD** (projektowana gminna droga publiczna);
- 2) drogi wewnętrzne, oznaczone na części graficznej planu numerem i symbolem literowym: **1KR**, **2KR**, **3KR**.

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.

§ 33. System komunikacji pieszej stanowią:

- 1) system drogowy;
- 2) tereny komunikacji pieszej oznaczone na części graficznej planu numerem i symbolem literowym: **1KPP**, **2KPP**, **3KPP**, **4KPP**, **1KPP-WS**;
- 3) oznaczone na części graficznej planu ustalony przebiegi niewydzielonych ciągów pieszych.

§ 34. Ustala się parametry dla nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 3:

- 1) minimalna szerokość pasa drogowego:
 - a) dla dróg obsługujących do 4 działek budowlanych – 6 m,
 - b) dla dróg obsługujących 5 i więcej działek budowlanych – 10 m;
- 2) minimalne wymiary placu do zawracania samochodów – 12,5 m x 12,5 m.

§ 35. 1. Na terenach dróg publicznych, o których mowa w § 32 ust. 1 pkt 1, jeżeli ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej, 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, szklidy 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.

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

§ 37. 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 m² powierzchni użytkowej budynku w domach dziennego pobytu, warsztatach terapii zajęciowej,
 - g) 0,5 miejsca parkingowego na 100 m² powierzchni użytkowej budynku w domach stałego pobytu dla osób starszych i domach pomocy społecznej,
 - h) 4 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni sali konsumpcyjnej w restauracjach, kawiarniach, barach itp.,
 - i) 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej w biurach, urzędach, bankach, kancelariach prawniczych, itp.,
 - j) 4 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej w budynkach przychodni i gabinetów lekarskich, itp. – dla obiektów małych, tj. do 200 m² powierzchni użytkowej,
 - k) 2,5 miejsca parkingowego na 100 m² powierzchni użytkowej w budynkach przychodni i gabinetów lekarskich, itp. – dla obiektów dużych, tj. powyżej 200 m² powierzchni użytkowej,
 - l) 12 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej w budynkach kościołów i kaplic,
 - m) 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej w budynkach domów parafialnych i domów kultury,
 - n) 20 miejsc parkingowych na 1000 m² 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 m² powierzchni pola gry dla boisk sportowych i stadionów innych niż boiska szkolne,
 - s) 4 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej w kubaturowych obiektach sportu i rekreacji,
 - t) 1 miejsce parkingowe na 100 m² 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

§ 38. 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.

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

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

§ 41. 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.

§ 42. 1. Ustala 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 sieci wodociągowej w sposób zapewniający w niezbędnym zakresie zaopatrzenie wodne do celów przeciwpożarowych.

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

§ 44. Obowiązuje, z zastrzeżeniem § 23 pkt 1, odprowadzenie wód deszczowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub w inny sposób zgodny z obowiązującymi przepisami.

§ 45. 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.

§ 46. Obowiązuje zaopatrzenie zabudowy w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii, z zastosowaniem paliw niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz inne ustalenia stanowiące

§ 47. 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.

§ 48. 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 terenów: 1MN, 2MN

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

§ 49. 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

§ 50. 1. Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 30%.

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

- 1) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **1MN** w odległości 6 m od granic z terenami dróg dojazdowych, oznaczonych numerami i symbolami literowymi: **1KDD, 2KDD;**
- 2) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **2MN** w odległości:
 - a) 10 m od granicy z terenem drogi zbiorczej, oznaczonym numerem i symbolem literowym **1KDZ,**
 - b) 6 m od granicy z terenami dróg dojazdowych, oznaczonych numerami i symbolami literowymi: **1KDD, 2KDD;**

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

4. Ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla kondygnacji nadziemnych:

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

5. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
- 2) gabaryty zabudowy:
 - a) forma zabudowy: wolnostojąca,
 - b) powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna;
- 3) geometria dachu:

a) rodzaj dachu: połaciowy dwuspadowy lub wielospadowy,

b) parametry dachu:

- kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°,
- połacie dachowe nad główną bryłą budynku posiadające wspólną kalenicę,
- poszczególne połacie dachowe nad główną bryłą budynku o jednakowym kącie nachylenia.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m².

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 51. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 37.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 52. 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 terenów: 3MN, 4MN

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

§ 53. 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

§ 54. 1. Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%.

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

1) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **3MN** w odległości:

- a) 10 m od granicy z terenem drogi zbiorczej, oznaczonym numerem i symbolem literowym **1KDZ**,
- b) 6 m od granicy z terenem drogi dojazdowej, oznaczonym numerem i symbolem literowym **3KDD**,
- c) w odległości 6 m od granicy z terenami komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonymi numerami i symbolami literowymi: **1KR, 2KR**;

2) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **4MN** w odległości:

- a) 10 m od granicy z terenem drogi zbiorczej, oznaczonym numerem i symbolem literowym **1KDZ**,
- b) 6 m od granicy z terenem drogi dojazdowej, oznaczonym numerem i symbolem literowym **3KDD**,
- c) 6 m od granicy z terenem komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonym numerem i symbolem literowym **3KR**;

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

4. Ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla kondygnacji nadziemnych:

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

5. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;

2) gabaryty zabudowy:

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

3) geometria dachu:

- a) rodzaj dachu: połaciowy dwuspadowy lub wielospadowy,
- b) parametry dachu:
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°,
 - połacie dachowe nad główną bryłą budynku posiadające wspólną kalenicę,
 - poszczególne połacie dachowe nad główną bryłą budynku o jednakowym kącie nachylenia.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) 2000 m² dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym 3MN;
- 2) 3000 m² dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym 4MN.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 55. W celu ochrony warunków gruntowo – wodnych na obszarach o udokumentowanym występowaniu torfów ustala się:

- 1) obowiązek posadowienia budynku z zastosowaniem płyty fundamentowej i/lub palowania lub innych form posadowienia minimalizujących konieczność wymiany gruntów oraz minimalizujących oddziaływanie na stosunki gruntowo – wodne;
- 2) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej w budynku.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 56. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 37.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 57. 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 1MW

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

§ 58. Ustala się przeznaczenie terenu: MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Rozdział 2.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 59. 1. Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%.

2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu w odległości 6 m od granic z terenami dróg dojazdowych, oznaczonych numerami i symbolami literowymi: 1KDD, 2KDD, 6KDD.

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

4. Ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla kondygnacji nadziemnych:

- 1) minimalna: 0,01;

2) maksymalna: 1,5;

5. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 13 m,

b) budynków pomocniczych: 4 m;

2) gabaryty zabudowy:

a) forma zabudowy: dowolna,

b) powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna;

3) geometria dachu:

a) rodzaj dachu: połaciowy dwuspadowy lub wielospadowy,

b) parametry dachu:

- kąt nachylenia połaci dachowych: 25° - 45°,

- połacie dachowe nad główną bryłą budynku posiadające wspólną kalenicę,

- poszczególne połacie dachowe nad główną bryłą budynku o jednakowym kącie nachylenia.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m².

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 60. Dla stanowiska archeologicznego nr AZP 19-28/29 m. 23 położonego w granicach terenu obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 26.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 61. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 37.

§ 62. Obowiązuje przebieg niewydzielonego ciągu pieszego, oznaczonego na części graficznej planu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 63. 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 terenów: 1MN-U, 2MN-U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

§ 64. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Spośród usług dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług komercyjnych lub rzemieślniczych.

3. Dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej:

1) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w odrębnym budynku.

Rozdział 2.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 65. 1. Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%.

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

- 1) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **1MN-U** w odległości:
 - a) 10 m od granicy z terenem drogi zbiorczej, oznaczonym numerem i symbolem literowym **1KDZ**,
 - b) 6 m od granicy z terenem drogi lokalnej, oznaczonym numerem i symbolem literowym **1KDL**,
 - c) 6 m od granicy z terenem drogi dojazdowej, oznaczonym numerem i symbolem literowym **3KDD**,
 - d) 6 m od granicy z terenami komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonymi numerami i symbolami literowymi: **1KR, 2KR**;

- 2) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **2MN-U** w odległości:

- a) 6 m od granicy z terenem drogi lokalnej, oznaczonym numerem i symbolem literowym **1KDL**,
- b) 6 m od granicy z terenem drogi dojazdowej, oznaczonym numerem i symbolem literowym **3KDD**.

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

4. Ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla kondygnacji nadziemnych:

- 1) minimalna: 0,01;
- 2) maksymalna: 0,6.

5. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
- 2) gabaryty zabudowy:
 - a) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza, szeregową,
 - b) powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna;
- 3) geometria dachu:
 - a) rodzaj dachu: połaciowy dwuspadowy lub wielospadowy,
 - b) parametry dachu:
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 25° - 45°,
 - połacie dachowe nad główną bryłą budynku posiadające wspólną kalenicę,
 - poszczególne połacie dachowe nad główną bryłą budynku o jednakowym kącie nachylenia.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) 800 m² dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym 1MN-U;
- 2) 1000 m² dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym 2MN-U.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 66. W celu ochrony warunków gruntowo – wodnych na obszarach o udokumentowanym występowaniu torfów ustala się:

- 1) obowiązek posadowienia budynku z zastosowaniem płyty fundamentowej i/lub palowania lub innych form posadowienia minimalizujących konieczność wymiany gruntów oraz minimalizujących oddziaływanie na stosunki gruntowo – wodne;
- 2) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej w budynku.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 67. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 37.

Rozdział 5.
Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 68. 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 terenu 3MN-U
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów

§ 69. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Spośród usług dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług komercyjnych lub rzemieślniczych.
3. Dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej:
 - 1) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) w odrębnym budynku.

Rozdział 2.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 70. 1. Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%.

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

- 1) 6 m od granicy z terenem drogi dojazdowej, oznaczonym numerem i symbolem literowym **5KDD**;
- 2) 10 m od granicy z terenem drogi zbiorczej, oznaczonym numerem i symbolem literowym **2KDZ**;
- 3) 10 m od granicy z terenem drogi głównej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **1KDG** z zastrzeżeniem istniejących budynków.

3. Rozbudowa, przebudowa, nadbudowa, zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków wymaga uzyskania zgody zarządcy drogi.

4. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 35%.

5. Ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla kondygnacji nadziemnych:

- 1) minimalna: 0,01;
- 2) maksymalna: 0,6.

6. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
- 2) gabaryty zabudowy:
 - a) forma zabudowy: dowolna,
 - b) powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna;
- 3) geometria dachu:
 - a) rodzaj dachu: połaciowy dwuspadowy lub wielospadowy,
 - b) parametry dachu:
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°,
 - połacie dachowe nad główną bryłą budynku posiadające wspólną kalenicę,
 - poszczególne połacie dachowe nad główną bryłą budynku o jednakowym kącie nachylenia.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 71. 1. Dla fragmentu terenu zlokalizowanego w obszarze NATURA 2000 Dolina Wieprzy i Studnicy obowiązują ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu zgodnie z wymaganiami dotyczącymi ochrony Specjalnego Obszaru Ochrony NATURA 2000 Dolina Wieprzy i Studnicy (ochrona siedliskowa PLH220038).

2. W celu ochrony warunków gruntowo – wodnych na obszarach o udokumentowanym występowaniu torfów ustala się:

- 1) obowiązek posadowienia budynku z zastosowaniem płyty fundamentowej i/lub palowania lub innych form posadowienia minimalizujących konieczność wymiany gruntów oraz minimalizujących oddziaływanie na stosunki gruntowo – wodne;
- 2) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej w budynku.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 72. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 37.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 73. 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 VIII.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 1MW-U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

§ 74. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. Spośród usług dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług komercyjnych lub rzemieślniczych.

Rozdział 2.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 75. 1. Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%.

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

- 1) 10 m od granicy z terenem drogi zbiorczej, oznaczonym numerem i symbolem literowym **2KDZ**;
- 2) 10 m od granicy z terenem drogi głównej, oznaczonym numerem i symbolem literowym **1KDG** z zastrzeżeniem istniejących budynków.

3. Rozbudowa, przebudowa, nadbudowa, zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków wymaga uzyskania zgody zarządcy drogi.

4. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%.

5. Ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla kondygnacji nadziemnych:

- 1) minimalna: 0,01;
- 2) maksymalna: 1,5.

6. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych: 13 m,
 - b) budynków pomocniczych: 4 m;

2) gabaryty zabudowy:

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

3) geometria dachu:

- a) rodzaj dachu: płaski lub połaciowy dwuspadowy półpłaski,
- b) parametry dachu połaciowego dwuspadowego półpłaskiego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°,
 - połacie dachowe nad główną bryłą budynku posiadające wspólną kalenicę,
 - poszczególne połacie dachowe nad główną bryłą budynku o jednakowym kącie nachylenia.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 76. 1. Dla fragmentu terenu zlokalizowanego w obszarze NATURA 2000 Dolina Wieprzy i Studnicy obowiązują ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu zgodnie z wymaganiami dotyczącymi ochrony Specjalnego Obszaru Ochrony NATURA 2000 Dolina Wieprzy i Studnicy (ochrona siedliskowa PLH220038).

2. W celu ochrony warunków gruntowo – wodnych na obszarach o udokumentowanym występowaniu torfów ustala się:

- 1) obowiązek posadowienia budynku z zastosowaniem płyty fundamentowej i/lub palowania lub innych form posadowienia minimalizujących konieczność wymiany gruntów oraz minimalizujących oddziaływanie na stosunki gruntowo – wodne;
- 2) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej w budynku.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 77. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 37.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 78. 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 IX.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 2MW-U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

§ 79. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

- 2. Spośród usług dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług komercyjnych lub rzemieślniczych.

Rozdział 2.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 80. 1. Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%.

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

- 1) 10 m od granicy z terenem drogi zbiorczej, oznaczonym numerem i symbolem literowym **1KDZ**;
- 2) 6 m od granicy z terenem drogi zbiorczej, oznaczonym numerem i symbolem literowym **6KDD**.

3. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%.

4. Ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla kondygnacji nadziemnych:

- 1) minimalna: 0,01;
- 2) maksymalna: 1,5.

5. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych: 13 m,
 - b) budynków pomocniczych: 4 m;
- 2) gabaryty zabudowy:
 - a) forma zabudowy: dowolna,
 - b) powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna;
- 3) geometria dachu:
 - a) rodzaj dachu: płaski lub połaciowy dwuspadowy półpłaski,
 - b) parametry dachu połaciowego dwuspadowego półpłaskiego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 25° - 45°,
 - połacie dachowe nad główną bryłą budynku posiadające wspólną kalenicę,
 - poszczególne połacie dachowe nad główną bryłą budynku o jednakowym kącie nachylenia.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 81. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 37.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 82. 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 X.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 1U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

§ 83. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: U – teren usług.

2. Spośród usług dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług komercyjnych lub rzemieślniczych.

3. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 10 pkt 2, lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w przypadku stwierdzenia braku znaczących oddziaływań na środowisko.

Rozdział 2.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 84. 1. Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%.

2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu, w odległości 6 m od granicy z terenem drogi dojazdowej, oznaczonym numerem i symbolem literowym **5KDD**.

3. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%.

4. Ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla kondygnacji nadziemnych:

- 1) minimalna: 0,01;

2) maksymalna: 1,0.

5. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;

2) gabaryty zabudowy:

a) forma zabudowy: dowolna,

b) powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna;

3) geometria dachu:

a) rodzaj dachu: połaciowy dwuspadowy lub wielospadowy,

b) parametry dachu:

- kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°,

- połacie dachowe nad główną bryłą budynku posiadające wspólną kalenicę,

- poszczególne połacie dachowe nad główną bryłą budynku o jednakowym kącie nachylenia.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu

§ 85. Dla fragmentu terenu, zlokalizowanego w obszarze NATURA 2000 Dolina Wieprzy i Studnicy, obowiązują ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu zgodnie z wymaganiami dotyczącymi ochrony Specjalnego Obszaru Ochrony NATURA 2000 Dolina Wieprzy i Studnicy (ochrona siedliskowa PLH220038).

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 86. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 37.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 87. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

DZIAŁ XI.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 1US-ZP

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

§ 88. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: **US-ZP – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej.**

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów sportowych takich jak: boiska, trybuny, bieżnie, bramki itp., obiekty małej architektury, budowle, urządzenia służące rekreacji, ciągi piesze i rowerowe.

Rozdział 2.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 89. 1. Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%.

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

3. Ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla kondygnacji nadziemnych:

1) minimalna: 0,01;

2) maksymalna: 1.

4. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;

2) gabaryty zabudowy:

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

3) geometria dachu:

- a) rodzaj dachu: połaciowy dwuspadowy lub wielospadowy,
- b) parametry dachu dwuspadowego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°,
 - połacie dachowe nad główną bryłą budynku posiadające wspólną kalenicę,
 - poszczególne połacie dachowe nad główną bryłą budynku o jednakowym kącie nachylenia.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 90. Dla fragmentu terenu zlokalizowanego w granicach obszaru NATURA 2000 Dolina Wieprzy i Studnicy obowiązują ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu zgodnie z wymaganiami dotyczącymi ochrony Specjalnego Obszaru Ochrony NATURA 2000 Dolina Wieprzy i Studnicy (ochrona siedliskowa PLH220038).

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 91. Dla stanowiska archeologicznego nr AZP 19-28/30 m. 24 położonego w granicach terenu obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 26.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 92. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 37.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 93. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

DZIAŁ XII.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 1PEF

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

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

§ 95. 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

§ 96. 1. Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 20%.

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

- 1) 10 m od granicy z terenem drogi zbiorczej, oznaczonym numerem i symbolem literowym **1KDZ**;
- 2) 6 m od granicy z terenem drogi dojazdowej, oznaczonym numerem i symbolem literowym **4KDD**.

3. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%.

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

- 1) minimalna: 0,01;

2) maksymalna: 0,5.

5. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,

2) gabaryty zabudowy: dowolne;

3) geometria dachu:

a) rodzaj dachu: połaciowy dwuspadowy lub wielospadowy;

b) parametry dachu dwuspadowego:

- kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°,

- połacie dachowe nad główną bryłą budynku posiadające wspólną kalenicę,

- poszczególne połacie dachowe nad główną bryłą budynku o jednakowym kącie nachylenia.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 97. Dla fragmentu terenu zlokalizowanego w granicach obszaru NATURA 2000 Dolina Wieprzy i Studnicy obowiązują ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu zgodnie z wymaganiami dotyczącymi ochrony Specjalnego Obszaru Ochrony NATURA 2000 Dolina Wieprzy i Studnicy (ochrona siedliskowa PLH220038).

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 99. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

DZIAŁ XIII.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 1KDG

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

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

2. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na części graficznej planu liniach rozgraniczających po działkach lub częściach działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerem: 86, 91, 92/2, 92/3, 275, 276, 277/2, 278/4, obręb ewidencyjny Dwa.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych planu i zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Wyklucza się lokalizację miejsc parkingowych.

Rozdział 2.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 101. Dopuszcza się zmianę lokalizacji rzeźby przy zachowaniu kompozycyjno-krajobrazowych związków z pozostałymi rzeźbami położonymi poza granicami planu.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 102. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 103. Ustala się urządzenie drogi jako ulicy z wydzielonym chodnikiem przynajmniej po jednej stronie jezdni.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 104. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

DZIAŁ XIV.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 1KDZ, 2KDZ

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

§ 105. 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 oznaczonego numerem i symbolem literowym **1KDZ** po częściach działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerem: 67/2, 66/1, 65/1, 67/3, 66/2, 62/2, 65/2, 60/7, 60/6, 60/5, 60/13, 60/15, 60/12, 62/1, 56/4, 64/1, 64/10, 64/1, 63, 521, obręb ewidencyjny Dwa;
- 2) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **2KDZ** po częściach działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerem: 273, 275, 276, 279, 278/4, obręb ewidencyjny Dwa.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych planu i zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 106. Dla fragmentu terenu zlokalizowanego w obszarze NATURA 2000 Dolina Wieprzy i Studnicy obowiązują ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu zgodnie z wymaganiami dotyczącymi ochrony Specjalnego Obszaru Ochrony NATURA 2000 Dolina Wieprzy i Studnicy (ochrona siedliskowa PLH220038).

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 107. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 30 m i zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 108. Ustala się urządzenie drogi jako ulicy z wydzielonym chodnikiem przynajmniej po jednej stronie jezdni.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 109. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

DZIAŁ XV.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 1KDZ-WS

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

§ 110. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: **KDZ-WS – teren drogi zbiorczej lub wód powierzchniowych śródlądowych.**

2. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na części graficznej planu liniach rozgraniczających po części działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 272, obręb ewidencyjny Dwa.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych planu i zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 111. Teren zlokalizowany jest w granicach obszaru NATURA 2000 Dolina Wieprzy i Studnicy – obowiązują ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu zgodnie z wymaganiami dotyczącymi ochrony Specjalnego Obszaru Ochrony NATURA 2000 Dolina Wieprzy i Studnicy (ochrona siedliskowa PLH220038).

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 112. Ustala się minimalną szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 113. Ustala się urządzenie drogi jako ulicy z wydzielonym chodnikiem przynajmniej po jednej stronie jezdni.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 114. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

DZIAŁ XVI.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 1KDL

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

§ 115. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: **KDL – teren drogi lokalnej.**

2. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na części graficznej planu liniach rozgraniczających po działkach lub częściach działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerem: 82/4, 81/1, 64/9, 64/10, 63, 552, 521, 64/8, 310/1 i 311, obręb ewidencyjny Dwa.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych planu i zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 116. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 117. Ustala się urządzenie drogi jako ulicy z wydzielonym chodnikiem przynajmniej po jednej stronie jezdni.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 118. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

DZIAŁ XVII.

Ustalenia szczegółowe dla terenów: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

§ 119. 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 oznaczonego numerem i symbolem literowym 1KDD po działkach lub częściach działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerem: 64/10, 64/1, 63, 43, 58/2, 59/3, 62/2 i 59/1, obręb ewidencyjny Dwa;
- 2) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym 2KDD po działkach lub częściach działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerem: 64/10, 64/1, 62/2, 59/1 i 56/4, obręb ewidencyjny Dwa;
- 3) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym 3KDD po działkach lub częściach działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerem: 64/8, 64/10, 70, 71 i 65/2, obręb ewidencyjny Dwa;
- 4) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym 4KDD po działkach lub częściach działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerem: 60/10, 60/16, 60/15, 60/11, 60/13, 60/7, 60/5, 60/6, 60/12, 62/2, obręb ewidencyjny Dwa;

- 5) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym 5KDD po działkach lub częściach działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerem: 84, 92/3, 92/2, 86, 61, 62/2, 273 obręb ewidencyjny Dwa;
- 6) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym 6KDD po działkach lub częściach działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerem: 56/4, 56/6, obręb ewidencyjny Dwa.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych planu i zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 120. Dla fragmentu terenu zlokalizowanego w granicach obszaru NATURA 2000 Dolina Wieprzy i Studnicy obowiązują ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu zgodnie z wymaganiami dotyczącymi ochrony Specjalnego Obszaru Ochrony NATURA 2000 Dolina Wieprzy i Studnicy (ochrona siedliskowa PLH220038).

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 121. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających i zgodnie z częścią graficzną planu:

- 1) 10 m dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD;
- 2) 6 m dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym 5KDD;
- 3) 14 m dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym 6KDD.

§ 122. 1. Ustala się urządzenie drogi jako ulicy z chodnikiem przynajmniej po jednej stronie jezdni.

2. W strefie zamieszkania dopuszcza się urządzenie terenu jako ciągu pieszo-jezdnego bez wyodrębnionej jezdni i chodników.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 123. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

DZIAŁ XVIII.

Ustalenia szczegółowe dla terenów: 1KR, 2KR, 3KR

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

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

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

- 1) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym 1KR po działkach lub częściach działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerem: 70, 65/2 i 64/10, obręb ewidencyjny Dwa;
- 2) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym 2KR po części działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 64/10, obręb ewidencyjny Dwa;
- 3) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym 3KR po działkach lub częściach działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerem: 71, 65/2 i 66/2, obręb ewidencyjny Dwa.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych planu i zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 125. 1. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego:

- 1) 14 m dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1KR;
- 2) 10 m dla terenów oznaczonych symbolami literowymi i numerami: 2KR, 3KR.

2. Dopuszcza się urządzenie drogi wewnętrznej jako ciągu pieszo-jezdnego.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 126. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

DZIAŁ XIX.

Ustalenia szczegółowe dla terenów: 1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

§ 127. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: **KPP – teren komunikacji pieszej.**

2. Ustala się przebieg ciągu pieszego w oznaczonych na części graficznej planu liniach rozgraniczających:

- 1) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym 1KPP po części działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem: 64/10, obręb ewidencyjny Dwa;
- 2) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym 2KPP po działce lub częściach działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerem: 74, 66/2, 70 i 311, obręb ewidencyjny Dwa;
- 3) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym 3KPP po częściach działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerem: 62/2 i 60/7, obręb ewidencyjny Dwa;
- 4) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym 4KPP po części działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem: 62/2, obręb ewidencyjny Dwa.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych planu i zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 128. 1. Dla fragmentu terenów 3KPP i 4KPP zlokalizowanych w granicach obszaru NATURA 2000 Dolina Wieprzy i Studnicy obowiązują ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu zgodnie z wymaganiami dotyczącymi ochrony Specjalnego Obszaru Ochrony NATURA 2000 Dolina Wieprzy i Studnicy (ochrona siedliskowa PLH220038).

2. W celu ochrony warunków gruntowo – wodnych na obszarach o udokumentowanym występowaniu torfów ustala się zakaz wymiany podłoża, gruntu za wyjątkiem miejsc niezbędnych dla lokalizacji obiektów małej architektury, budowli i urządzeń służących rekreacji, ciągów pieszych i rowerowych.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 129. Ustala się minimalną szerokość terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 130. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

DZIAŁ XX.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 1KPP-WS

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

§ 131. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: **KPP-WS – teren komunikacji pieszej lub wód powierzchniowych śródlądowych.**

2. Ustala się przebieg ciągu pieszego w oznaczonych na części graficznej planu liniach rozgraniczających po części działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem: 62/2, obręb ewidencyjny Dwa.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych planu i zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 132. Ustala się minimalną szerokość terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 133. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

DZIAŁ XXI.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 1IE

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

§ 134. Ustala się przeznaczenie terenu: **E – teren elektroenergetyki.**

Rozdział 2.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 135. 1. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu, w odległości 4 m od granicy z terenem drogi dojazdowej oznaczonym numerem i symbolem literowym 2KDD.

2. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

1) gabaryty zabudowy:

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

2) geometria dachu:

- a) rodzaj dachu: połaciowy dwuspadowy lub wielospadowy,
- b) parametry dachu dwuspadowego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°,
 - połacie dachowe nad główną bryłą budynku posiadające wspólną kalenicę,
 - poszczególne połacie dachowe nad główną bryłą budynku o jednakowym kącie nachylenia.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 137. 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).

DZIAŁ XXII.

Ustalenia szczegółowe dla terenów: 1IW, 2IW, 3IW

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

§ 138. Ustala się przeznaczenie terenu: **IW – teren wodociągów.**

Rozdział 2.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 139. 1. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu:

- 1) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **1IW** w odległości 4 m od granicy z terenem drogi dojazdowej, oznaczonym numerem i symbolem literowym **2KDD**;
- 2) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **2IW** w odległości:
 - a) 4 m od granicy z terenem drogi dojazdowej, oznaczonym numerem i symbolem literowym **4KDD**,
 - b) 4 m od granicy z terenem drogi zbiorczej, oznaczonym numerem i symbolem literowym **1KDZ**;
- 3) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **3IW** w odległości:
 - a) 6 m od granicy z terenem drogi dojazdowej, oznaczonym numerem i symbolem literowym **4KDD**,
 - b) 10 m od granicy z terenem drogi zbiorczej, oznaczonym numerem i symbolem literowym **1KDZ**.

2. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) gabaryty zabudowy:
 - a) forma zabudowy: dowolna,
 - b) powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna;
- 2) geometria dachu:
 - a) rodzaj dachu: połaciowy dwuspadowy lub wielospadowy,
 - b) parametry dachu dwuspadowego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°,
 - połacie dachowe nad główną bryłą budynku posiadające wspólną kalenicę,
 - poszczególne połacie dachowe nad główną bryłą budynku o jednakowym kącie nachylenia.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 140. Dla stanowiska archeologicznego nr AZP 19-28/31 m. 25 położonego w granicach terenu 3IW obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 26.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 142. 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).

DZIAŁ XXIII.

Ustalenia szczegółowe dla terenów: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

§ 143. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: **WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych.**

2. Ustala się zakaz zabudowy dla budynków.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 144. Dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerem: 1WS, 2WS, 3WS obowiązują ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu zgodnie z wymaganiami dotyczącymi czynnej ochrony w ramach obszaru NATURA 2000 - Dolina Wieprzy i Studnicy.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 145. 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).

DZIAŁ XXIV.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 1L

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

§ 146. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: **L – teren lasu.**

2. Ustala się zakaz zabudowy dla budynków.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu

§ 147. Teren zlokalizowany jest w granicach obszaru NATURA 2000 Dolina Wieprzy i Studnicy – obowiązują ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu zgodnie z wymaganiami dotyczącymi ochrony Specjalnego Obszaru Ochrony NATURA 2000 Dolina Wieprzy i Studnicy (ochrona siedliskowa PLH220038).

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 148. 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).

DZIAŁ XXV.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 1ZP

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

§ 149. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: **ZP – teren zieleni urządzonej.**

2. Ustala się zakaz lokalizacji innej zabudowy niż obiekty małej architektury, budowle, urządzenia służące rekreacji, ciągi piesze i rowerowe.

Rozdział 2.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 150. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 90%.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu

§ 151. W celu ochrony warunków gruntowo – wodnych na obszarach o udokumentowanym występowaniu torfów ustala się zakaz wymiany podłoża, gruntu za wyjątkiem miejsc niezbędnych dla lokalizacji obiektów małej architektury, budowli i urządzeń służących rekreacji, ciągów pieszych i rowerowych.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 152. Obowiązuje przebieg niewydzielonego ciągu pieszego, oznaczonego na części graficznej planu.

Rozdział 5.
Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 153. 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 XXVI.
Ustalenia szczegółowe dla terenów: 1ZD, 2ZD, 3ZD, 4ZD
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów

1. Ustala się przeznaczenie terenu: **ZD – teren ogrodów działkowych.**

Rozdział 2.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 154. 1. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 15%.

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

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem **2ZD** w odległości 10 m od granicy z terenem drogi zbiorczej oznaczonym symbolem literowymi i numerem **1KDZ**;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem **3ZD** w odległości:
 - a) 4 m od granicy z terenem komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonym symbolem literowym i numerem **3KR**,
 - b) 4 m od granicy z terenem komunikacji pieszej oznaczonym symbolem literowym i numerem **2KPP**,
 - c) 10 m od granicy z terenem drogi głównej oznaczonym symbolem literowym i numerem **1KDG**;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem **4ZD** w odległości 4 m od granicy z terenem komunikacji pieszej oznaczonym symbolem literowym i numerem **2KPP**.

3. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 75%.

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

- 1) minimalna: 0,01;
- 2) maksymalna: 0,5.

5. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków pomocniczych: 5 m;
- 2) gabaryty zabudowy:
 - a) forma zabudowy: wolnostojąca,
 - b) powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna;
- 3) geometria dachu:
 - a) rodzaj dachu: połaciowy dwuspadowy lub wielospadowy,
 - b) parametry dachu dwuspadowego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 50°,
 - połacie dachowe nad główną bryłą budynku posiadające wspólną kalenicę,
 - poszczególne połacie dachowe nad główną bryłą budynku o jednakowym kącie nachylenia.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu

§ 155. 1. Tereny oznaczone numerami i symbolami literowymi 2ZD, 3ZD zlokalizowane są w granicach obszaru NATURA 2000 Dolina Wieprzy i Studnicy – obowiązują ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu zgodnie z wymaganiami dotyczącymi ochrony Specjalnego Obszaru Ochrony NATURA 2000 Dolina Wieprzy i Studnicy (ochrona siedliskowa PLH220038).

2. Tereny oznaczone numerami i symbolami literowymi: 2ZD, 3ZD zlokalizowane są w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzą – obowiązują ustalenia, o których mowa w §17.

3. W celu ochrony warunków gruntowo – wodnych na obszarach o udokumentowanym występowaniu torfów ustala się:

- 1) obowiązek posadowienia budynku z zastosowaniem płyty fundamentowej i/lub palowania lub innych form posadowienia minimalizujących konieczność wymiany gruntów oraz minimalizujących oddziaływanie na stosunki gruntowo – wodne;
- 2) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej w budynku;
- 3) zakaz wymiany podłoża, gruntu za wyjątkiem miejsc niezbędnych dla lokalizacji obiektów małej architektury, budowli i urządzeń służących rekreacji, ciągów pieszych i rowerowych.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 156. Na terenie oznaczonym numerem i symbolem literowym 4ZD obowiązuje przebieg niewydzielonego ciągu pieszego, oznaczonego na części graficznej planu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 157. 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 XXVII.

Przepisy końcowe

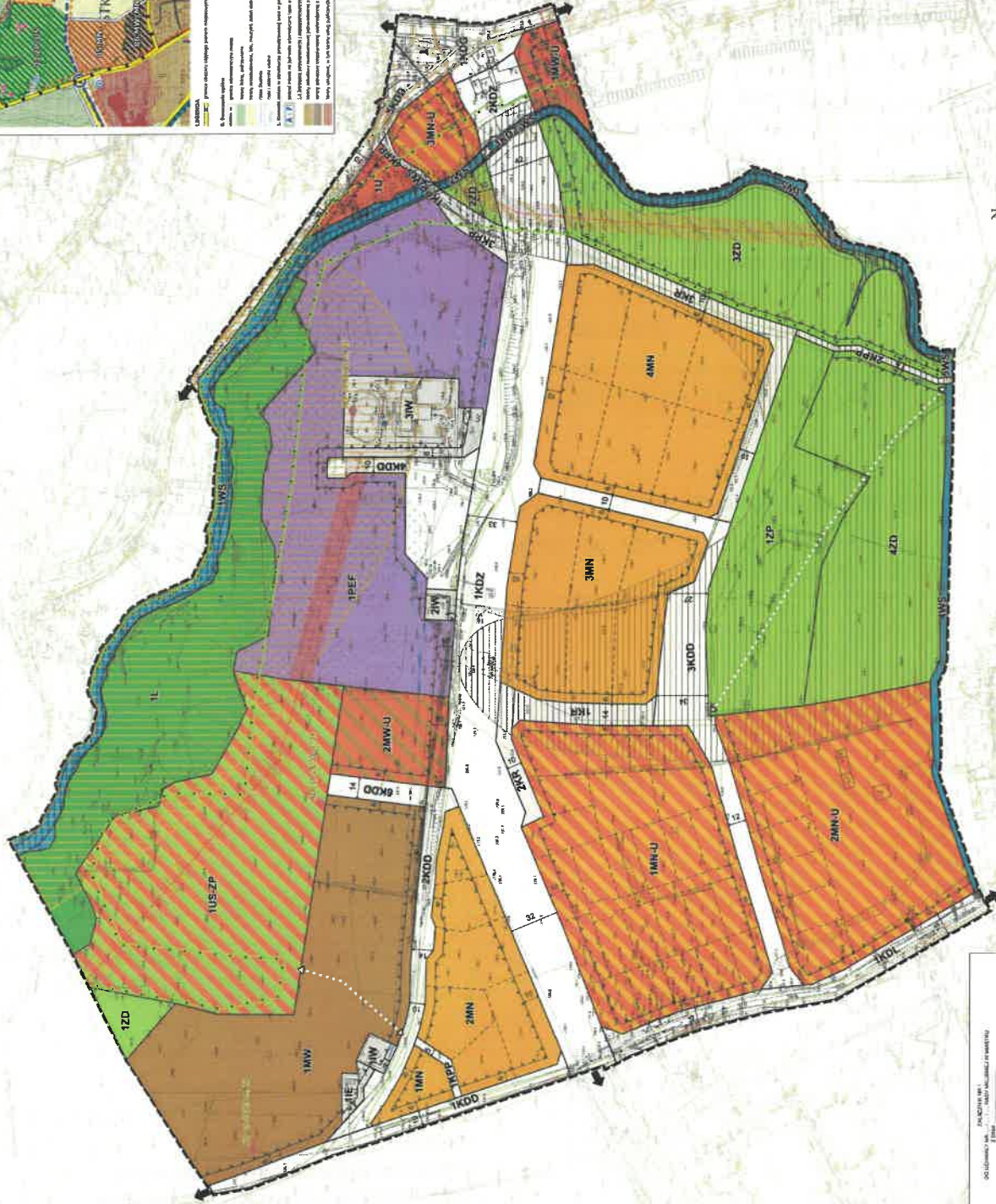
§ 158. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miastka.

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

Projekt
opiniuje pod względem formalno-prawnym
pozytywnie i negatywnie

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU W MIASTKU, W OBRĘBIE EVIDENCYJNYM 83/2
MIASTKO CZĘŚĆ GRAFICZNA

Wzrost ze Studium Inwentaryzacji i Kartografii Zagospodarowania Przemysłowego
Bierzy Miedzo
Kartograf zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta



SKŁAD GOSPODARSTWA

Wzrost ze Studium Inwentaryzacji i Kartografii Zagospodarowania Przemysłowego

Bierzy Miedzo

Kartograf zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta

Wzrost ze Studium Inwentaryzacji i Kartografii Zagospodarowania Przemysłowego

Bierzy Miedzo

Kartograf zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta

Wzrost ze Studium Inwentaryzacji i Kartografii Zagospodarowania Przemysłowego

Bierzy Miedzo

Kartograf zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta

ROZSTRZYGNIĘCIE

Rady Miejskiej w Miastku dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w Miastku, w obrębie ewidencyjnym 83/2 Miastko.

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 w Miastku, w obrębie ewidencyjnym 83/2 Miastko, 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, nie zostały wniesione żadne uwagi do tego projektu.

ROZSTRZYGNIĘCIE

Rady Miejskiej w Miastku dotyczące sposobu realizacji zapisanych w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w Miastku, w obrębie ewidencyjnym 83/2 Miastko inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Rozstrzygnięcie dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w Miastku, w obrębie ewidencyjnym 83/2 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 2024 r., poz. 1530 z późn. zm.) 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 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), w nawiązaniu do „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w Miastku, w obrębie ewidencyjnym 83/2 Miastko”.

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 dróg 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 w Miastku, w obrębie ewidencyjnym 83/2 Miastko, 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 w Miastku, w obrębie ewidencyjnym 83/2 Miastko 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 XL/359/2017 Rady Miejskiej w Miastku z dnia 30 czerwca 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w Miastku, w obrębie ewidencyjnym 83/2 Miastko. Teren objęty projektem planu położony jest w północno-środkowej części miasta Miastko, w obrębie ewidencyjnym Dwa, ograniczony ulicą Ogrodową z przedłużeniem, rzeką Studnicą, ulicą Fabryczną i ulicą Wybickiego (drogą krajową nr 21). Powierzchnia terenu objętego projektem planu wynosi ok. 31,5 ha.

Na przedmiotowym obszarze częściowo obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Miastka dla terenu przy ul. Koszalińskiej - Ogrodowej przyjęty Uchwałą Nr 42/III/2000 Rady Miasta i Gminy Miastko z dnia 28 kwietnia 2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Miastka dla terenu przy ul. Koszalińskiej - Ogrodowej. Zgodnie z art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wejście w życie planu miejscowego, uchwalonego niniejszą Uchwałą, powoduje utratę mocy tej części obowiązującego planu miejscowego, która odnosi się do objętego nim terenu.

Plan został opracowany w celu:

- ustalenia przebiegu planowanej drogi zbiorczej wraz z terenem skrzyżowania z ulicą Wybickiego (drogą krajową nr 21) i ulicą Fabryczną,
- korekty ustaleń dotyczących obsługi komunikacyjnej na obszarach, gdzie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (fragment ulicy Ogrodowej),
- przeznaczenia części terenów przy ulicy Ogrodowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę mieszkaniowo-usługową na wniosek właścicieli gruntów,
- przeznaczenia części terenów na urządzenia fotowoltaiczne, zieleń parkową oraz usługi sportu i rekreacji zgodnie z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy,
- ochrony pozostałych terenów, w szczególności terenów o wysokich walorach środowiskowych przed niekontrolowaną zabudową, a także zabudową w ogóle.

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: zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników 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: zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zawiera regulacje zmierzające do utrzymania równowagi przyrodniczej i kształtowania zabudowy, urządzeń budowlanych oraz wodnych zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju;

3) walory architektoniczne i krajobrazowe:

projekt planu, w szczególności w grupach ustaleń dotyczących: zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników 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, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu:

projekt planu, w szczególności w grupach ustaleń dotyczących: przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawiera regulacje zmierzające do kształtowania zabudowy, urządzeń budowlanych i wodnych zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, ochrony środowiska, ochrony istniejących zasobów wodnych, racjonalnego gospodarowania wodami oraz ograniczania wykorzystania gruntów rolnych na cele nie związane z rolnictwem; ustalenia planu m.in. także:

- ograniczają lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- wprowadzają zapisy nakierowane na utrzymanie równowagi przyrodniczej,
- wprowadzają zapisy ograniczające szkodliwe oddziaływanie na środowisko wodno-gruntowe, w tym na obszarach o udokumentowanym występowaniu torfów.

W obszarze objętym planem występują obszary podlegające ochronie przyrody tj. Specjalny Obszar Ochrony NATURA 2000 Dolina Wieprzy i Studnicy (ochrona siedliskowa PLH220038). Dla terenów znajdujących się w obrębie tego obszaru wprowadzono ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu zgodnie z wymaganiami wynikającymi z planu ochrony. W obszarze objętym planem nie występują grunty o wysokiej przydatności dla produkcji rolnej oraz udokumentowane złoża kopalin.

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;
- wprowadzają obowiązek ochrony obiektu należącego do dóbr kultury współczesnej.

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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411):

projekt planu, w szczególności w grupach ustaleń dotyczących: zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawiera regulacje zmierzające do zapewnienia ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami; ustalenia planu 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,

- ustalają obowiązek organizacji wszystkich przejść dla pieszych przez drogi w sposób umożliwiający płynne, bezkolizyjne połączenie powierzchni chodnika i powierzchni jezdni,
- 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 częściowo wyznaczają nowe tereny pod zabudowę, ale również dopuszczają zabudowę 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;

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 zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów 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 sporządzaniem aktów planowania 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:

- o przystąpieniu do sporządzenia projektu przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ogłoszono w prasie, na tablicy ogłoszeń, wyznaczając termin na składanie wniosków,

- zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono konsultacje społeczne, po uprzednim ogłoszeniu i obwieszczeniu o ich rozpoczęciu, sposobie, miejscach i terminie prowadzenia konsultacji społecznych,
 - wszelkie ogłoszenia oraz projekt planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko były zamieszczane na stronach BIP Urzędu Miejskiego w Miastku;
- 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 z 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 zmianą planu;
- 15) potrzeby zapobiegania awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska:
projekt planu, w szczególności w grupach ustaleń dotyczących: przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zawiera regulacje:
- dotyczące magazynowania, składowania odpadów i substancji niebezpiecznych,
 - wykluczające lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć potencjalnie znacząco mogących oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć dotyczących obsługi komunikacyjnej z infrastruktury technicznej,
 - nakazujące zachowanie odpowiednich warunków akustycznych, a przy lokalizacji nowej zabudowy uwzględnienie uwarunkowań hałasowych wynikających z funkcjonowania dróg publicznych oraz zastosowanie odpowiednich rozwiązań chroniących tę zabudowę przed hałasem;
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej:
projekt planu obejmuje obszar zlokalizowany w sąsiedztwie zurbanizowanej tkanki miejskiej. W granicach planu nie występują gleby o wysokiej przydatności rolniczej, tj. klas I-III, podlegające ochronie prawnej. Ustalenia projektu planu nie wprowadzają dla obszaru objętego planem rolniczego sposobu użytkowania i zagospodarowania przestrzeni. Część gruntów rolnych została wskazana pod zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem określonym w Studium, w tym wykorzystana na cele ogrodów działkowych.

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 Miastka brał pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym wnioski zgłoszone do aktów planowania przestrzennego. W trakcie sporządzania projektu planu przeprowadzono szereg analiz, w tym ekonomicznych i środowiskowych. Do projektu planu wykorzystano opracowanie ekofizjograficzne 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.

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, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni m.in. poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
 - projekt planu, w szczególności w grupie ustaleń dotyczącej przeznaczenia terenów, zawiera ustalenia, które dopuszczają zabudowę w zasięgu istniejących sieci infrastruktury technicznej (kontynuacja istniejących struktur);
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
 - projekt planu, w szczególności w grupie ustaleń dotyczącej przeznaczenia terenów, zawiera ustalenia, które dopuszczają zabudowę w zasięgu istniejących sieci infrastruktury technicznej (kontynuacja istniejących struktur);
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - projekt planu, w szczególności w grupie ustaleń dotyczących: zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustalają obowiązek:
 - organizacji wszystkich przejść dla pieszych przez drogi w sposób umożliwiający płynne, bezkolizyjne połączenie powierzchni chodnika i powierzchni jezdni,
 - niepowodowania istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej, pieszej przy lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi użytkowych obiekty małej architektury służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz innych obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie terenu, jak: wiaty przystankowe, kosze na odpady, ławki, oświetlenie, szyldy i tablice informacyjne
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - projekt planu, w szczególności w grupie ustaleń dotyczącej przeznaczenia terenów, zawiera ustalenia, które dopuszczają zabudowę w zasięgu istniejących sieci infrastruktury technicznej (kontynuacja istniejących struktur);
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

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 w Miastku, w obrębie ewidencyjnym 83/2 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 uwzględnia uniwersalne planowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Ustalenia zawarte w treści projektu planu służą zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez:

- obowiązek organizacji wszystkich przejść dla pieszych przez drogi w sposób umożliwiający płynne, bezkolizyjne połączenie powierzchni chodnika i powierzchni jezdni,
- realizację ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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 ograniczały 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 do najistotniejszych proponowanych w planie rozwiązań (zgodnie z przyjętymi w prognozie założeniami), których realizacja będzie powodowała istotne wydatki po stronie finansów publicznych, należały będą:

- 1) budowa nowych dróg publicznych w tym odcinka drogi klasy Z – obwodnicy północnej Miastka oraz ulic klasy D obsługujących nowo wyznaczone tereny budowlane wraz z infrastrukturą przeznaczoną dla pieszych i rowerzystów, mostami i przejściami pod drogami;
- 2) budowa nowych i rozbudowa istniejących gminnych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) urządzenie terenów sportu i rekreacji.

Jednakże, wszystkie te wydatki stanowią inwestycje istotne nie tylko z perspektywy lokalnej, ale również dla całego miasta, wynikają z polityki przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miastko, których realizacja – wynikająca z uchwalenia planu – skutkować będzie poprawą sposobu funkcjonowania struktury miejskiej, podniesieniem jakości życia mieszkańców, wzrostem cen wartości nieruchomości istniejących, w tym w szczególności objętych niniejszym planem miejscowym oraz zwiększeniem wpływów do budżetu gminy wynikających z tytułu podatków od nieruchomości naliczanych od nowo wyznaczonych terenów o przeznaczeniu mieszkaniowym, usługowym i komercyjnym.

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 