

UCHWAŁA NR XXIII/286/2025 RADY MIEJSKIEJ W MIASTKU

z dnia 28 listopada 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w Miastku, w obrębie ewidencyjnym 83/4 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 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 14-20, art. 23-26, art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), oraz art. 30, 39, 42, 43, 46 pkt 1, art. 54 i 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.), w celu określenia zasad gospodarki przestrzennej uwzględniających politykę przestrzenną państwa, interes publiczny wspólnoty samorządowej i interesy władających gruntami, w szczególności polegający na ułatwieniu procesu inwestycyjnego na przeznaczonych do tego terenach, w wykonaniu Uchwały Nr XL/360/2017 Rady Miejskiej w Miastku z dnia 30 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w Miastku, w obrębie ewidencyjnym 83/4 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 83/4 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 Cztery, w gminie Miastko, zlokalizowanych w granicach wyznaczonych zgodnie z Uchwałą Nr XL/360/2017 Rady Miejskiej w Miastku z dnia 30 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w Miastku, w obrębie ewidencyjnym 83/4 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**, w której ustala się przeznaczenie terenów lub zasady ich zagospodarowania, ograniczenia w użytkowaniu terenów, w szczególności zakaz zabudowy i granice terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów oraz określa się w zależności od uwarunkowań i występowania potrzeby:
 - a) granice obszarów przestrzeni publicznej,
 - b) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,

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

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

§ 4. 1. 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-XX.

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 83/4 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 Miasta i Gminy Miastko – Uchwała Nr 60/L/98 Rady Miasta i Gminy Miastko z dnia 17 czerwca 1998 r., zmieniona uchwałą Nr 54/IV/2004 Rady Miejskiej w Miastku z dnia 9 lipca 2004 r., zmieniona uchwałą nr VII/42/2015 Rady Miejskiej w Miastku z dnia 27 marca 2015 r., zmieniona uchwałą Nr XXXV/305/2017 Rady Miejskiej w Miastku z dnia 17 marca 2017 r. z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stanowiące Załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – stanowiące Załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stanowiące Załącznik nr 4 do niniejszej Uchwały.

Rozdział 2.

Definicje i objaśnienia użytych określeń

§ 6. 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) inne – kolebkowy, krzywiznowy, beczkowy, czaszowy, ostrołukowy, itp., niezadaszone tarasy o powierzchni maksymalnie 10% powierzchni całkowitej kondygnacji głównej bryły budynku, nad którą znajduje się dach oraz zadaszenia: ganków, werandy, garaży, itp., których zadaszenia nie tworzą jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku jak również zadaszenia lukarn, wykuszy itp. nie zmieniają geometrii dachu;
- 2) „dachu dwuspadowym” – należy przez to rozumieć formę dachu połaciowego o dwóch połaciach posiadających wspólną kalenicę – budynek o dachu dwuspadowym posiada minimum dwie ściany szczytowe; przez formę dachu dwuspadowego rozumie się także dach założony nad budynkiem o bryle złożonej, w którym dachy nad poszczególnymi częściami budynku posiadają formę dachu o dwóch połaciach posiadających wspólną kalenicę;

- 3) „nieprzekraczalna linia zabudowy” – rozumie się przez to przebiegającą przez obszar działki linię wyznaczoną w terenie na podstawie części graficznej planu miejscowego, poza którą wyklucza się lokalizację budynków; nieprzekraczalna linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 2,0 m w przypadku balkonów, wykuszy, loggii, tarasów, ganków, przedsionków, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp. jeżeli nie powoduje to naruszenia odległości wyznaczonych w przepisach odrębnych;
- 4) „terenie” – należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w ustaleniach planu;
- 5) „usługach” – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z prowadzeniem:
- a) usług publicznych – takich jak: usługi administracji, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego, usługi kultu religijnego i czynności religijnych, publiczne usługi: edukacji, nauki, zdrowia i pomocy społecznej, sportu i rekreacji (za wyjątkiem sportu wyczynowego), oraz 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 oraz niepubliczne usługi zdrowia i edukacji,
 - c) usług rzemiosła – takich jak 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 terenu, 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) „zwarty obszar zieleni komponowanej” – należy przez to rozumieć obszar zwartej zieleni wysokiej i średniej, złożony z gatunków zgodnych z miejscowymi warunkami przyrodniczymi siedliska;
- 8) „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) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **MN-MW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 5) **U** – teren usług;
- 6) **KDG** – teren drogi głównej;
- 7) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 8) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 9) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 10) **KPP** – teren komunikacji pieszej;
- 11) **IE** – teren elektroenergetyki;

- 12) **L** – teren lasu;
- 13) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 14) **CZ** – teren cmentarza zamkniętego.

2. Rodzaj klasy przeznaczenia terenu, o którym mowa w pkt 3 i 4 oznacza możliwość łącznego lub rozłącznego lokalizowania wskazanych klas przeznaczenia terenu.

§ 8. 1. Przeznaczenie terenu 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.

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

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

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 10. 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;
- 2) potencjału widokowego, tj. obszaru widocznego – krajobrazu położonego w granicach obszaru objętego planem obserwowanego z innych miejsc i rejonów; 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.

§ 11. Na całym obszarze planu w rejonie skrzyżowań dróg obowiązuje stosowanie rozwiązań zapewniających bezpieczeństwo ruchu drogowego.

Rozdział 3.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. 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.

§ 13. 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.

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

§ 14. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1000 m², z zastrzeżeniem ust. 2;
- 2) dla zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – 1300 m², 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

§ 15. 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, dojść i przejść;
- 4) nakaz zebrania wierzchniej warstwy gleby przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych;
- 5) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego;
- 6) 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 szczególnymi.

§ 16. 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 § 15 pkt 1, zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki, w tym poprzez powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych.

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

§ 18. 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.

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

Rozdział 5.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 20. 1. Dla stanowisk archeologicznych zlokalizowanych na obszarze planu:

- 1) AZP 19-28/33 m. 26;
- 2) AZP 18-28/44 m. 27;
- 3) AZP 18-28/28 m. 24; ustala się strefę archeologicznej ochrony konserwatorskiej W III.

2. W obrębie stref archeologicznej ochrony konserwatorskiej W III, 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.

§ 21. 1. Ochroną obejmuje się położoną w granicach planu część cmentarza ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Województwa Pomorskiego, oznaczoną na części graficznej planu numerem i symbolem literowym **1CZ**.

2. Dla obiektu obszarowego, o którym mowa w ust. 1, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej cmentarza.

3. Dla obiektu obszarowego, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje ochrona historycznego zadrzewienia, rozplanowania i reliktyw nagrobków.

4. Realizację przedsięwzięć inwestycyjnych dotyczących obiektu obszarowego, o którym mowa w ust. 1, należy prowadzić zgodnie z zakresem i na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów oraz wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 22. 1. Na terenie objętym planem znajduje się zabytek nieruchomy ujęty w gminnej ewidencji zabytków Miasta Miastko, tj. inny zbytek nieruchomy znajdujący się w wojewódzkiej ewidencji zabytków województwa pomorskiego, zlokalizowany przy ulicy Gen. Wybickiego 36.

2. Dla budynku, o którym mowa w ust. 1, ustala się ochronę zachowanych historycznych cech budynku takich jak:

- 1) wysokość budynku;
- 2) kąt nachylenia połaci dachowych;
- 3) kompozycja elewacji od strony ulicy Wybickiego, to jest:
 - a) podziały elewacji,
 - b) rozmieszczenie otworów okiennych,
 - c) rozmieszczenie otworów drzwiowych,
 - d) kształt okien,
 - e) wielkość okien,
 - f) podziały stolarki okiennej,
 - g) podziały stolarki drzwiowej;
- 4) detal architektoniczny od strony ulicy Wybickiego.

3. Ustala się zakaz:

- 1) nadbudowy budynku;
- 2) rozbudowy budynku od strony ulicy Wybickiego;
- 3) zmiany wymiarów otworów okiennych i drzwiowych w elewacji od strony ulicy Wybickiego, z dopuszczeniem przywrócenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych;
- 4) zmiany historycznych podziałów okiennych i drzwiowych w elewacji od strony ulicy Wybickiego, z dopuszczeniem przywrócenia historycznych podziałów okiennych i drzwiowych.

4. Ustala się zakaz docieplenia od zewnątrz ścian z zachowanym detalem architektonicznym.

5. Docieplenie od zewnątrz ścian budynku, innych niż ścian, o których mowa w ust. 4, wymaga:

- 1) utrzymania historycznej kompozycji budynku;
- 2) zastosowania materiałów elewacyjnych nawiązujących do historycznego charakteru.

6. Dopuszcza się rozbiórkę budynku lub wymianę budynku w sytuacji:

- 1) utraty historycznych wartości zabytku;
- 2) bardzo złego stanu technicznego zabytku, potwierdzonego ekspertyzą techniczną i inwentaryzacją.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

§ 24. 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

§ 25. 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 – od 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

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

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

§ 27. 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 numerami i symbolem literowym **1KDZ, 2KDZ i 3KDZ**,
 - c) klasy dojazdowej - oznaczone na części graficznej planu numerami i symbolem literowym **1KDD** (droga gminna 193525G), **2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** (droga gminna 193522G), **6KDD, 7KDD**;
- 2) drogi wewnętrzne, oznaczone na części graficznej planu numerem i symbolem literowym **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR**.

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.

§ 28. System komunikacji pieszej stanowią:

- 1) system drogowy miejscowości;
- 2) tereny komunikacji pieszej oznaczone na części graficznej planu numerem i symbolem literowym **1KPP** oraz **2 KPP**.

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

- 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.

§ 30. 1. Na terenach dróg publicznych, o których mowa w § 26 w 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, szyldy i tablice informacyjne;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) dostosowania obiektów do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy;
- 2) braku kolizji z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) nie powodowania istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej, pieszej.

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

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

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

§ 31. 1. Budowa każdego nowego obiektu, rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego, jest uwarunkowana umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc parkingowych.

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

§ 32. 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.

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

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

§ 35. 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.

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

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

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

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

§ 38. Obowiązuje, z zastrzeżeniem § 15 pkt 1, odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub w inny sposób zgodny z obowiązującymi przepisami.

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

Rozdział 10.

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

§ 40. 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.

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

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

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 1MN

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

§ 42. 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 ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 43. Ustala się wymóg wprowadzenia zwartej powierzchni zieleni komponowanej zgodnie z częścią graficzną planu. Dopuszcza się zajęcie zwartej powierzchni zieleni komponowanej pod obiekty budowlane, w tym utwardzenie terenu, na powierzchni nie większej niż 20% tego obszaru.

Rozdział 3.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

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

- 1) w odległości 6 m od granicy terenu drogi dojazdowej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **1KDD**;
- 2) po południowej granicy działek istniejących w dniu uchwalenia planu, oznaczonych w ewidencji gruntów numerami: 16/8 i 16/7, obręb ewidencyjny Cztery;
- 3) w odległości 6 m od wschodniej granicy działki istniejącej w dniu uchwalenia planu, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 193, obręb ewidencyjny Cztery;
- 4) w odległości 6 m od granicy terenu drogi dojazdowej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **3KDD**;
- 5) w odległości 6 m od granicy terenu drogi dojazdowej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **2KDD**;
- 6) w odległości 10 m od granicy terenu drogi zbiorczej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **3KDZ**;
- 7) w odległości 6 m od granicy terenu komunikacji pieszej, oznaczonego numerem i symbolem literowym **1KPP**;
- 8) w odległości 6 m od granicy terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego numerem i symbolem literowym **4KR**.

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

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

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

5. Ustala się, z zastrzeżeniem § 12 ust. 3, następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej: 9 m,

b) pomocniczej: 6 m;

2) gabaryty zabudowy:

a) forma zabudowy: dowolna,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 150 m²;

3) geometria dachu:

a) rodzaj dachu: dach dwuspadowy, dach wielospadowy,

b) parametry dachu:

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

- jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych,

- symetryczne główne połacie dachu.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 45. W granicach terenu położone jest stanowisko archeologiczne nr AZP 19-28/33 m. 26, dla którego ustalono strefę archeologicznej ochrony konserwatorskiej W III, o której mowa w § 20 ust. 1, oznaczoną na części graficznej planu.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 46. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 31.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

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

DZIAŁ IV.

Ustalenia szczegółowe dla terenów: 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 48. 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

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

2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu, dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym:

1) **2MN**, w odległości:

a) 6 m od granicy terenu drogi dojazdowej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **2KDD**,

b) 6 m od granicy terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego numerem i symbolem literowym **5KR**,

c) 10 m od granicy terenu drogi zbiorczej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **3KDZ**;

2) **3MN**, w odległości:

- a) 6 m od granicy terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego numerem i symbolem literowym **6KR**,
- b) 6 m od granicy terenu drogi dojazdowej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **2KDD**,
- c) 6 m od granicy terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego numerem i symbolem literowym **5KR**,
- d) 10 m od granicy terenu drogi zbiorczej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **3KDZ**,
- e) 6 m od granicy terenu drogi dojazdowej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **5KDD**;

3) **4MN**, w odległości:

- a) 6 m od granicy terenu drogi dojazdowej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **5KDD**,
- b) 6 m od granicy terenu drogi dojazdowej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **3KDD**;

4) **5MN**, w odległości:

- a) 6 m od wschodniej granicy działki istniejącej w dniu uchwalenia planu, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 6/12, obręb ewidencyjny Cztery,
- b) 6 m od południowej granicy od granicy działki istniejącej w dniu uchwalenia planu, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 3/19, obręb ewidencyjny Cztery,
- c) 6 m od granicy terenu drogi dojazdowej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **5KDD**,
- d) 6 m od granicy terenu drogi dojazdowej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **4KDD**;

5) **6MN**, w odległości:

- a) 10 m od granicy terenu drogi zbiorczej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **3KDZ**,
- b) 6 m od granicy terenu drogi dojazdowej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **6KDD**;

6) **7MN**, w odległości:

- a) 6 m od granicy terenu drogi dojazdowej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **6KDD**,
- b) 10 m od granicy terenu drogi zbiorczej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **3KDZ**,
- c) 6 m od granicy terenu drogi dojazdowej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **7KDD**.

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

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

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

5. Ustala się, z zastrzeżeniem § 12 ust. 3, następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) mieszkaniowej: 9 m,
- b) pomocniczej: 6 m;

2) gabaryty zabudowy:

- a) forma zabudowy: dowolna,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 150 m²;

3) geometria dachu:

- a) rodzaj dachu: dach dwuspadowy, dach wielospadowy,

b) parametry dachu:

- kąt nachylenia połaci dachowych: 25° - 45°,
- jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych,
- symetryczne główne połacie dachu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 50. W granicach terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym 6MN położona jest część stanowiska archeologicznego nr AZP 18-28/28 m. 24, dla którego ustalono strefę archeologicznej ochrony konserwatorskiej W III, o której mowa w § 20 ust.1, oznaczoną na części graficznej planu.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 51. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 31.

Rozdział 5.

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 V.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 1MN-MW

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 53. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: **MN - MW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.**

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

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 54. Ustala się wymóg wprowadzenia zwartej obszaru zieleni komponowanej zgodnie z częścią graficzną planu. Dopuszcza się zajęcie zwartej obszaru zieleni komponowanej pod obiekty budowlane, w tym utwardzenie terenu, na powierzchni nie większej niż 20% tego obszaru.

Rozdział 3.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 55. 1. Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 40%.

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

- 1) 6 m od granicy terenu drogi dojazdowej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **1KDD**;
- 2) 6 m od granicy terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego numerem i symbolem literowym **4KR**.

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 budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

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

5. Ustala się, z zastrzeżeniem § 12 ust. 3, następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) mieszkaniowej wielorodzinnej: 14 m,
 - b) mieszkaniowej jednorodzinnej: 9 m,
 - c) pomocniczej: 6 m;
- 2) gabaryty zabudowy:
- a) mieszkaniowej wielorodzinnej: dowolne,
 - b) mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - forma zabudowy: dowolna,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 150 m²;
- 3) geometria dachu:
- a) budynku mieszkaniowego wielorodzinnego:
 - rodzaj dachu: dach płaski, dach półpłaski, dach dwuspadowy, dach wielospadowy,
 - parametry dachu półpłaskiego, dwuspadowego i wielospadowego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 11°- 45°,
 - jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych,
 - symetryczne główne połacie dachu.
 - b) budynku mieszkaniowego jednorodzinnego:
 - rodzaj dachu: dach dwuspadowy, wielospadowy,
 - parametry dachu:
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°,
 - jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych,
 - symetryczne główne połacie dachu.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 56. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 31.

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 VI.

Ustalenia szczegółowe dla terenów: 1MW, 2MW i 3MW

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 59. Na terenie oznaczonym numerem i symbolem literowym **3MW** ustala się wymóg wprowadzenia zwartego obszaru zieleni komponowanej zgodnie z częścią graficzną planu. Dopuszcza się zajęcie zwartego obszaru zieleni komponowanej pod obiekty budowlane, w tym utwardzenie terenu, na powierzchni nie większej niż 20% tego obszaru.

Rozdział 3.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 60. 1. Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 40%.

2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu, dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym:

1) 1MW, w odległości:

- a) 4 m od granicy terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego numerem i symbolem literowym **2KR**,
- b) 4 m od granicy terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego numerem i symbolem literowym **1KR**,
- c) 4 m od granicy terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego numerem i symbolem literowym **3KR**;

2) 2MW, w odległości:

- a) 6 m od granicy terenu drogi dojazdowej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **1KDD**,
- b) 4 m od granicy terenu drogi zbiorczej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **1KDZ**;

3) 3MW:

- a) w odległości 6 m od granicy terenu drogi dojazdowej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **1KDD**,
- b) w odległości 6 m od granicy terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego numerem i symbolem literowym **4KR**,
- c) po zachodniej granicy zwartego obszaru zieleni komponowanej,
- d) 4 m od granicy terenu drogi zbiorczej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **1KDZ**.

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 budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

1) minimalna: 0,01;

2) maksymalna: 2,0.

5. Ustala się, z zastrzeżeniem § 12 ust. 3, następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) mieszkaniowej: 14 m,
- b) pomocniczej: 6 m;

2) gabaryty zabudowy: dowolne;

3) geometria dachu:

- a) rodzaj dachu: dach płaski, dach półpłaski, dach dwuspadowy,
- b) parametry dachu:
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 0°- 45°,
 - jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 61. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 31.

Rozdział 5.
Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 62. 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 4MW

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 63. Ustala się przeznaczenie terenu: **MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.**

Rozdział 2.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 64. 1. Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 40%.

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

- 1) 6 m od granicy terenu drogi dojazdowej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **3KDD**;
- 2) 6 m od granicy terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego numerem i symbolem literowym **4MN**;
- 3) 6 m od granicy terenu drogi dojazdowej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **5KDD**;
- 4) 6 m od granicy terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego numerem i symbolem literowym **7KR**;
- 5) 6 m od granicy terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego numerem i symbolem literowym **6KR**;
- 6) 6 m od granicy terenu drogi dojazdowej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **2KDD**.

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 budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

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

5. Ustala się, z zastrzeżeniem § 12 ust. 3, następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 14 m,
 - b) pomocniczej: 6 m;
- 2) gabaryty zabudowy: dowolne;
- 3) geometria dachu:
 - a) rodzaj dachu: dach płaski, dach półpłaski, dach dwuspadowy,
 - b) parametry dachu:
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 0°- 45°,
 - jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 65. W granicach terenu położona jest część stanowiska archeologicznego nr AZP 18-28/44 m. 27, dla którego ustalono strefę archeologicznej ochrony konserwatorskiej W III, o której mowa w § 20 ust. 1, oznaczoną na części graficznej planu.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 66. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 31.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

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

DZIAŁ VIII.

Ustalenia szczegółowe dla terenów: 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U i 4MW-U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 68. 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

§ 69. 1. Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 40%.

2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu, dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym:

1) **1MW-U** w odległości:

- a) 10 m od wschodniej granicy działki istniejącej w dniu uchwalenia planu, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 277/2, obręb ewidencyjny Dwa z zastrzeżeniem istniejącego budynku,
- b) w odległości 4 m od granicy terenu drogi głównej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **1KDG**,
- c) w odległości 4 m od granicy terenu drogi zbiorczej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **1KDZ**,
- d) w odległości 4 m od granicy terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego numerem i symbolem literowym **1KR**;

2) **2MW-U** w odległości:

- a) 4 m od granicy terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego numerem i symbolem literowym **1KR**,
- b) od granicy terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego numerem i symbolem literowym **1KR**, wyznaczonej przez istniejącą w dniu uchwalenia planu zabudowę,
- c) 4 m od granicy terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego numerem i symbolem literowym **2KR**,
- d) 10 m od wschodniej granicy działki istniejącej w dniu uchwalenia planu, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 277/2, obręb ewidencyjny Dwa;

3) **3MW-U**, w odległości:

- a) 4 m od granicy terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego numerem i symbolem literowym **1KR**,

b) 4 m od granicy terenu drogi zbiorczej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **1KDZ**;

4) **4MW-U**, w odległości:

a) 6 m od granicy terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego numerem i symbolem literowym **7KR**,

b) 6 m od granicy terenu drogi dojazdowej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **5KDD**,

c) 6 m od granicy terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego numerem i symbolem literowym **6KR**.

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: 40%.

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

1) minimalna: 0,01;

2) maksymalna: 2,0.

6. Ustala się, z zastrzeżeniem § 12 ust. 3, następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej, usługowej, mieszkaniowo-usługowej: 14 m,

b) pomocniczej: 6 m;

2) gabaryty zabudowy: dowolne;

3) geometria dachu:

a) rodzaj dachu: dach płaski, dach półpłaski, dach dwuspadowy,

b) parametry dachu:

- kąt nachylenia połaci dachowych: 0°- 45°,

- jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 70. W granicach terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **4MW-U** położona jest część stanowiska archeologicznego nr AZP 18-28/44 m. 27, dla którego ustalono strefę archeologicznej ochrony konserwatorskiej W III, o której mowa w § 20 ust. 1, oznaczoną na części graficznej planu.

§ 71. Dla obiektu ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Miastko oraz Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Województwa Pomorskiego, położonego w granicach terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **1MW-U**, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 22.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 72. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 31.

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 IX.
Ustalenia szczegółowe dla terenu 1U
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 74. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: **U – teren 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 do powierzchni działki budowlanej: 32%.

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

- 1) 4 m od granicy terenu drogi głównej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **1KDG**;
- 2) 6 m od granicy terenu drogi dojazdowej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **1KDD**;
- 3) 4 m od granicy terenu drogi zbiorczej, oznaczonej numerem i symbolem literowym **1KDZ**.

3. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%.

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

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

5. Ustala się, z zastrzeżeniem § 12 ust. 3, następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) usługowej: 6,5 m,
 - b) pomocniczej: 6 m;
- 2) gabaryty zabudowy: dowolne;
- 3) geometria dachu:
 - a) rodzaj dachu: dach płaski, dach półpłaski, dach dwuspadowy,
 - b) parametry dachu:
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 0°- 45°,
 - jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych.

Rozdział 3.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 76. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 31.

Rozdział 4.
Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 77. 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 1KDG
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

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

2. Obowiązuje organizacja skrzyżowania z drogą zbiorczą oznaczoną na części graficznej planu numerem i symbolem literowym 1KDZ w formie skrzyżowania skanalizowanego lub ronda.

3. Ustala się przebieg części pasa drogowego w oznaczonych na części graficznej planu liniach rozgraniczających po działkach lub częściach działek istniejących w dniu uchwalenia planu, oznaczonych w ewidencji gruntów numerem: 9/3, 23, 25/1, 25/3, 26/6 i 37, obręb ewidencyjny Cztery.

Rozdział 2.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 79. Zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 80. 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 XI.

Ustalenia szczegółowe dla terenów: 1KDZ i 2KDZ

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 81. 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 działkach lub częściach działek, istniejących w dniu uchwalenia planu, oznaczonych w ewidencji gruntów numerem: 4, 22, 26/6, 26/8, 27/8, 29/1, 30/1, 121/2 i 149, obręb ewidencyjny Cztery;
- 2) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **2KDZ** po działkach, istniejących w dniu uchwalenia planu, lub częściach działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerem: 30/1, 32/5, 121/2, 149 i 203, obręb ewidencyjny Cztery.

Rozdział 2.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 82. 1. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego, w liniach rozgraniczających:

- 1) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **1KDZ** – 18 m i zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **2KDZ** - zgodnie z częścią graficzną planu.

2. Nie występuje potrzeba ustalania minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji.

3. Dla terenu **1KDZ** ustala się urządzenie drogi publicznej jako ulicy z wydzielonym chodnikiem przynajmniej po jednej stronie jezdni, drogą rowerową i nasadzeniami drzew po obu stronach jezdni.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 83. 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 XII.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 3KDZ

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

2. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na części graficznej planu liniach rozgraniczających po działkach lub częściach działek, istniejących w dniu uchwalenia planu, oznaczonych w ewidencji gruntów numerem: 4, 6/7, 22, 23 i 30/1, obręb ewidencyjny Cztery oraz 309, 310, 312 i 313/1, obręb ewidencyjny Węgorzynko.

Rozdział 2.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 85. 1. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego, w liniach rozgraniczających - 30 m i zgodnie z częścią graficzną planu.

2. Nie występuje potrzeba ustalania minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji.

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

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 86. 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 zmienia się przeznaczenie terenu ani faktyczny sposób użytkowania nieruchomości).

DZIAŁ XIII.

Ustalenia szczegółowe dla terenów: 1KDD i 2KDD

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 87. 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 istniejących w dniu uchwalenia planu, oznaczonych w ewidencji gruntów numerem: 9/4, 23, 25/1, 26/6, 27/2, 27/5, 29/1 i 30/1, obręb ewidencyjny Cztery oraz 312, obręb ewidencyjny Węgorzynko;
- 2) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **2KDD** po działkach lub częściach działek istniejących w dniu uchwalenia planu, oznaczonych w ewidencji gruntów numerem: 6/38, 21/12, 21/13, 21/25 i 21/30, obręb ewidencyjny Cztery.

Rozdział 2.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 88. 1. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego, w liniach rozgraniczających:

- 1) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **1KDD** – 6,5 m, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **2KDD** – zgodnie z częścią graficzną planu.

2. Nie występuje potrzeba ustalania minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji.

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

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 89. 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 XIV.

Ustalenia szczegółowe dla terenów: 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD i 7KDD

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 90. 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 **3KDD** po działce istniejącej w dniu uchwalenia planu, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem: 198/2, obręb ewidencyjny Cztery;
- 2) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **4KDD** po części działki istniejącej w dniu uchwalenia planu, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem: 196/8, obręb ewidencyjny Cztery;
- 3) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **5KDD** po działkach lub częściach działek istniejących w dniu uchwalenia planu, oznaczonych w ewidencji gruntów numerem: 6/27 i 195/4, obręb ewidencyjny Cztery;
- 4) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **6KDD** po działkach lub częściach działek istniejących w dniu uchwalenia planu, oznaczonych w ewidencji gruntów numerem: 309, 310 i 312, obręb ewidencyjny Węgorzynko;
- 5) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **7KDD** po części działki istniejącej w dniu uchwalenia planu, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 149, obręb ewidencyjny Cztery.

Rozdział 2.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 91. 1. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego, w liniach rozgraniczających :

- 1) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **3KDD** – zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **4KDD** – zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **5KDD** – zgodnie z częścią graficzną planu;
- 4) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **6KDD** – 10 m i zgodnie z częścią graficzną planu;
- 5) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **7KDD** – zgodnie z częścią graficzną planu.

2. Nie występuje potrzeba ustalania minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji.

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

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 92. 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 terenów: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR i 7KR

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 93. 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 istniejących w dniu uchwalenia planu, oznaczonych w ewidencji gruntów numerem: 26/5, 27/1, 27/8, 29/1, 32/1, 32/5, 32/7, 38/1, 38/5, 207/17 i 266, obręb ewidencyjny Cztery;
- 2) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **2KR** po działkach lub częściach działek istniejących w dniu uchwalenia planu, oznaczonych w ewidencji gruntów numerem: 207/17 i 266, obręb ewidencyjny Cztery;
- 3) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **3KR** po działkach lub częściach działek istniejących w dniu uchwalenia planu, oznaczonych w ewidencji gruntów numerem: 29/1, 32/1, 32/5, 204/6 i 207/17, obręb ewidencyjny Cztery;
- 4) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **4KR** po działkach lub częściach działek istniejących w dniu uchwalenia planu, oznaczonych w ewidencji gruntów numerem: 19/1, 20, 23 i 30/1, obręb ewidencyjny Cztery;

- 5) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **5KR** po części działki istniejącej w dniu uchwalenia planu, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 21/12, obręb ewidencyjny Cztery;
- 6) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **6KR** po działce istniejącej w dniu uchwalenia planu, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 6/40, obręb ewidencyjny Cztery;
- 7) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **7KR** po działkach lub częściach działek istniejących w dniu uchwalenia planu, oznaczonych w ewidencji gruntów numerem: 6/22 i 195/1, obręb ewidencyjny Cztery.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 94. Dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **1KR** w celu zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego, o którym mowa w §11 ustala się zakaz połączenia tego terenu z drogą publiczną przylegającą do jego granic od strony zachodniej, przebiegającą poza granicami planu.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 95. 1. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego, w liniach rozgraniczających :

- 1) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **1KR** – 5,5 m i zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **2KR** – 10,5 m i zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **3KR** – 6 m i zgodnie z częścią graficzną planu;
- 4) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **4KR** – zgodnie z częścią graficzną planu;
- 5) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **5KR** – zgodnie z częścią graficzną planu;
- 6) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **6KR** – zgodnie z częścią graficzną planu;
- 7) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **7KR** – zgodnie z częścią graficzną planu.

2. Nie występuje potrzeba ustalania minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji.

3. Ustala się urządzenie jako ciąg pieszo – jezdny.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 96. 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 terenów: 1KPP i 2KPP

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

Rozdział 2.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 98. 1. Ustala się minimalną szerokość terenu komunikacji pieszej w liniach rozgraniczających:

- 1) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **1KPP** – 10 m i zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym **2KPP** – 6 m i zgodnie z częścią graficzną planu.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 99. 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 terenu 1IE
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 100. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: **IE – teren elektroenergetyki.**

Rozdział 2.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 101. 1. Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 80%.

2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu, po granicy terenu drogi dojazdowej oznaczonej numerem i symbolem literowym **5KDD**.

3. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%.

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

1) minimalna: 0,01;

2) maksymalna: 0,6.

5. Ustala się, z zastrzeżeniem § 12 ust. 3, następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) infrastruktury technicznej: 8,5 m,

b) pomocniczej: 6 m;

2) gabaryty zabudowy: dowolne;

3) geometria dachu:

a) rodzaj dachu: dach płaski, dach półpłaski, dach dwuspadowy,

b) parametry dachu:

- kąt nachylenia połaci dachowych: 0°- 45°,

- jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych.

Rozdział 3.
Ustalenia dotyczące stawek procentowych

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

DZIAŁ XVIII.
Ustalenia szczegółowe dla terenu 1L
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

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

§ 104. Zakaz lokalizacji zabudowy.

Rozdział 2.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 105. W granicach terenu położona jest część stanowiska archeologicznego nr AZP 18-28/28 m. 24, dla którego ustalono strefę archeologicznej ochrony konserwatorskiej W III, o której mowa w § 20 ust. 1, oznaczoną na części graficznej planu.

Rozdział 3.
Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 106. 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 terenu 1ZP

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

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

§ 108. Zakaz lokalizacji zabudowy.

Rozdział 2.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 109. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%.

Rozdział 3.
Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 110. 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 XX.
Ustalenia szczegółowe dla terenu 1CZ

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 111. Ustala się przeznaczenie terenu: **CZ – teren cmentarza zamkniętego**.

§ 112. Zakaz lokalizacji zabudowy.

Rozdział 2.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

Rozdział 3.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 114. Teren stanowi część cmentarza ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Miastko oraz Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego ustalono strefę ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §21.

Rozdział 4.
Ustalenia dotyczące stawek procentowych

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

DZIAŁ XXI.
Przepisy końcowe

§ 116. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miastka.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Miastku

Tomasz Borowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU W MIASTKU, W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM 83/4 MIASTKO

CZĘŚĆ GRAFICZNA

LEGENDA

USTALENIA:

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Oznaczenia terenów:

00A-B

symbol literowy klasy/klas przeznaczenia terenu
numer terenu w ramach danego przeznaczenia

Przeznaczenie terenów:

Symbol klasy przeznaczenia terenu:

- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MN-MW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW-U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- U teren usług
- KDG teren drogi głównej
- KDZ teren drogi zbiorczej
- KDD teren dróg dojazdowych
- KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KPP teren komunikacji pieszej
- IE teren elektroenergetyki
- L tereny lasu
- ZP teren zieleni urządzonej
- CZ teren cmentarza zamkniętego

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

zwarty obszar zieleni komponowanej

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

nieprzekraczalne linie zabudowy

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

inny zabytek nieruchomy znajdujący się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Województwa Pomorskiego

strefa ochrony konserwatorskiej cmentarza

strefa archeologicznej ochrony konserwatorskiej W III

Zasady modernizacji, rozbudowy i bduowy systemów komunikacji, infrastruktury technicznej

powiązania układu komunikacyjnego obsługującego obszar objęty planem z układem zewnętrznym

INFORMACJE:

granica obszaru objętego opracowaniem planu

oś przebiegu istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia 15 kV

pas ochronny wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV (2 x 7,5 m)

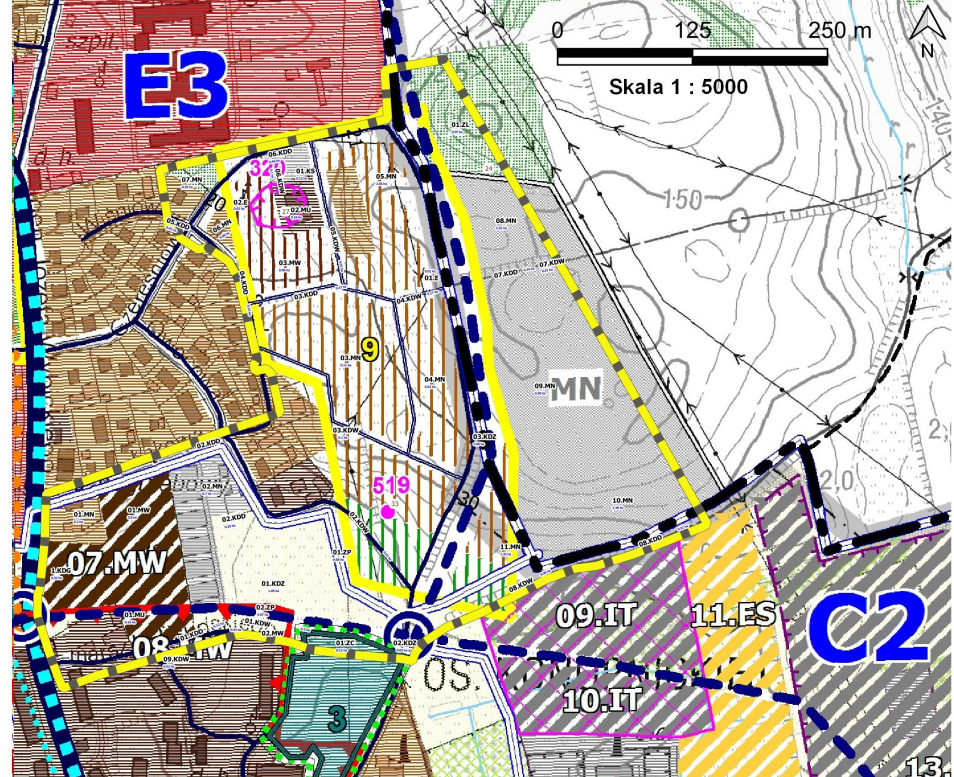
stanowiska archeologiczne (punktowe)

stanowiska archeologiczne (obszarowe)

proponowany podział nieruchomości

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miastko

Kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta



LEGENDA

granice obszaru objętego planem miejscowym

granice administracyjne miasta

tereny leśne, sadzawki, tereny rekreacyjne, tereny ekologiczne

ciężkie i zbiorniki wodne

SITUACJA PLANISTYCZNA - stan na X.2015 r.

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów

podział miasta na jednostki urbanistyczne (opis w tekście)

1.1. Istniejące zamieszkiwanie i zagospodarowanie terenów o podstawowych funkcjach:

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z drobnymi usługami

tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z drobnymi usługami

tereny zabudowy gospodarczo-usługowej, tereny komunikacyjne - parkingi

tereny zieleni cmentarnej

1.2. Obszary zdecydowanego przeznaczenia terenów wg obowiązujących planów miejscowych o podstawowych funkcjach:

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

tereny zieleni urządzonej, zieleni parkowej, zieleni publicznej

tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

tereny infrastruktury technicznej

rezerwa terenu w strefie CZ dla rozwoju funkcji gospodarczych i infrastruktury technicznej

nowe tereny rozwojowe projektowane w studium, w tym o dominującym podstawowym przeznaczeniu:

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

tereny infrastruktury technicznej

rezerwa terenu w strefie CZ dla rozwoju funkcji gospodarczych i infrastruktury technicznej

nowe tereny rozwojowe projektowane w studium, w tym o dominującym podstawowym przeznaczeniu:

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

tereny infrastruktury technicznej

rezerwa terenu w strefie CZ dla rozwoju funkcji gospodarczych i infrastruktury technicznej

nowe tereny rozwojowe projektowane w studium, w tym o dominującym podstawowym przeznaczeniu:

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

tereny infrastruktury technicznej

rezerwa terenu w strefie CZ dla rozwoju funkcji gospodarczych i infrastruktury technicznej

nowe tereny rozwojowe projektowane w studium, w tym o dominującym podstawowym przeznaczeniu:

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

tereny infrastruktury technicznej

rezerwa terenu w strefie CZ dla rozwoju funkcji gospodarczych i infrastruktury technicznej

nowe tereny rozwojowe projektowane w studium, w tym o dominującym podstawowym przeznaczeniu:

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

tereny infrastruktury technicznej

rezerwa terenu w strefie CZ dla rozwoju funkcji gospodarczych i infrastruktury technicznej

nowe tereny rozwojowe projektowane w studium, w tym o dominującym podstawowym przeznaczeniu:

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

tereny infrastruktury technicznej

rezerwa terenu w strefie CZ dla rozwoju funkcji gospodarczych i infrastruktury technicznej

nowe tereny rozwojowe projektowane w studium, w tym o dominującym podstawowym przeznaczeniu:

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

tereny infrastruktury technicznej

rezerwa terenu w strefie CZ dla rozwoju funkcji gospodarczych i infrastruktury technicznej

nowe tereny rozwojowe projektowane w studium, w tym o dominującym podstawowym przeznaczeniu:

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

tereny infrastruktury technicznej

rezerwa terenu w strefie CZ dla rozwoju funkcji gospodarczych i infrastruktury technicznej

nowe tereny rozwojowe projektowane w studium, w tym o dominującym podstawowym przeznaczeniu:

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

tereny infrastruktury technicznej

rezerwa terenu w strefie CZ dla rozwoju funkcji gospodarczych i infrastruktury technicznej

nowe tereny rozwojowe projektowane w studium, w tym o dominującym podstawowym przeznaczeniu:

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

tereny infrastruktury technicznej

rezerwa terenu w strefie CZ dla rozwoju funkcji gospodarczych i infrastruktury technicznej

nowe tereny rozwojowe projektowane w studium, w tym o dominującym podstawowym przeznaczeniu:

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

tereny infrastruktury technicznej

rezerwa terenu w strefie CZ dla rozwoju funkcji gospodarczych i infrastruktury technicznej

nowe tereny rozwojowe projektowane w studium, w tym o dominującym podstawowym przeznaczeniu:

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

tereny infrastruktury technicznej

rezerwa terenu w strefie CZ dla rozwoju funkcji gospodarczych i infrastruktury technicznej

nowe tereny rozwojowe projektowane w studium, w tym o dominującym podstawowym przeznaczeniu:

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

tereny infrastruktury technicznej

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIII/286/2025 RADY MIEJSKIEJ W MIASTKU
Z DNIA 28 LISTOPADA 2025 R.
CZĘŚĆ GRAFICZNA

TYTUŁ OPRACOWANIA
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU W MIASTKU, W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM 83/4 MIASTKO

SKALA OPRACOWANIA: 1:1000

Układ współrzędnych 2000 (strefa 6 - EPSG2177)

Plan miejscowy opracowany z wykorzystaniem kopii mapy zasadniczych w postaci wektorowej wykonanej w dniu 28 marca 2023 r. i wydanej

ROZSTRZYGNIECIE

Rady Miejskiej w Miastku dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w Miastku, w obrębie ewidencyjnym 83/4 Miastko.

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 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 83/4 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 83/4 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 83/4 Miastko, sporządzone zostało na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz w związku z art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1483) i art. 7 ust. 1 pkt. 2, 3 i 3a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), w nawiązaniu do „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w Miastku, w obrębie ewidencyjnym 83/4 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 drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Do zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej należą sprawy: gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego; wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz; działalności w zakresie telekomunikacji.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w Miastku, w obrębie ewidencyjnym 83/4 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 83/4 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 podejmowanie 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 XXIII/286/2025

Rady Miejskiej w Miastku

z dnia 28 listopada 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 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/360/2017 Rady Miejskiej w Miastku z dnia 30 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w Miastku, w obrębie ewidencyjnym 83/4 Miastko. Teren objęty projektem planu położony jest w północno-środkowej części miasta Miastko, w obrębie ewidencyjnym Cztery, ograniczony ulicą Czereśniową, ulicą Łąkową, ulicą Piłsudskiego i ulicą Gen. Wybickiego (drogą krajową nr 21). Powierzchnia terenu objętego projektem planu wynosi ok. 19,4 ha.

Na przedmiotowym obszarze częściowo obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej Osiedla „Czereśniowe” w Miastku przyjęty Uchwałą Nr 96/VI/2012 Rady Miejskiej w Miastku z dnia 21 grudnia 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej Osiedla „Czereśniowe” w Miastku. 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,
- wyznaczenia nowych dróg niezbędnych do obsługi Osiedla Czereśniowego oraz terenów przyległych,
- przeznaczenia części terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i mieszkaniowo-usługową na wniosek właścicieli gruntów,
- przeznaczenia części terenów pod zabudowę usługową zgodnie z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy.

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 obszarze objętym planem nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie przyrody 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, 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 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 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. Grunty rolne zostały wskazane pod zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem określonym w Studium.

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 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).

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 83/4 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 ograniczałyby będą możliwości korzystania w sposób dotychczasowy z zabudowanych nieruchomości ani takich, które spowodują spadek ich wartości. Na podstawie sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego można wnioskować, że do najistotniejszych proponowanych w planie rozwiązań (zgodnie z przyjętymi w prognozie założeniami), których realizacja będzie powodowała istotne wydatki po stronie finansów publicznych, należałyby 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;
- 2) budowa nowych ciągów pieszych;
- 3) budowa nowych i rozbudowa istniejących gminnych sieci infrastruktury technicznej.

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.

