

Uchwała nr .../.../2022
Rady Miejskiej w Mirosławcu
z dnia ... roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 34 Mirosławiec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miejska w Mirosławcu uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

- §1.1. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 34 Mirosławiec, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje tereny w obrębie ewidencyjnym 34 Mirosławiec (obszar wiejski Gminy Mirosławiec) oznaczone na załącznikach do niniejszej uchwały, o których mowa w ust. 4 pkt 1-3, w szczególności ograniczone od północy granicą obszaru miasta Mirosławiec oraz granicami działek oznaczonych numerami: 123, 140, 154 i 195 (ww. działki wchodzą w obszar planu), od wschodu i południa – granicą kompleksów leśnych na wschód i południe od Mirosławca z ich niewielkimi obszarami, od zachodu – granicą obrębu i nurtem Korytnicy, z nielicznymi wyjątkami.
 3. Przedmiotem planu jest wprowadzenie ustaleń dotyczących nowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu położonego w obszarze określonym w ust. 2.
 4. Integralną częścią planu są:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu nr 1, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:2000, obejmujący obszar części obrębu 34 Mirosławiec, zwany dalej rysunkiem nr 1;
 - 2) załącznik nr 2 – rysunek planu nr 2, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:2000, obejmujący północną część obszaru opisanego w ust. 2, zwany dalej rysunkiem nr 2;
 - 3) załącznik nr 3 – rysunek planu nr 3, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:2000, obejmujący południowo zachodnią część obszaru opisanego w ust. 2, zwany dalej rysunkiem nr 3;
 - 4) załącznik nr 4 – stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Mirosławiec wraz z wyrysem z ww. studium;
 - 5) załącznik nr 5 – rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag do projektu planu;
 - 6) załącznik nr 6 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 7) załącznik nr 7 – dane przestrzenne (zapis elektroniczny).
 5. Pełny zakres ustaleń planu dla każdego terenu obejmuje wszystkie przyporządkowane w niniejszej uchwale ustalenia, w szczególności:
 - 1) ustalenia ogólne odnoszące się do całego obszaru objętego planem – zawarte w niniejszym rozdziale oraz w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
 - 2) ustalenia szczegółowe odnoszące się do poszczególnych terenów – zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały;

- 3) ustalenia graficzne zawarte na rysunkach.
6. Użyte w planie terminy oznaczają:
 - 1) budynek dominujący na działce – budynek o funkcji odpowiadającej przeznaczeniu terenu:
 - a) budynek mieszkalny na terenach MN i RM,
 - b) budynek niemieszkalny – usługowy, albo budynek zamieszkania zbiorowego lub rekreacji indywidualnej – na terenach U,
 - c) każdy inny budynek, o ile na działce nie ma budynku, o którym mowa odpowiednio w lit. a lub b, jednak tylko do czasu złożenia wniosku o pozwolenie na budowę dla budynku, o którym mowa w lit. a lub b na tej działce, o ile budynek dominujący nie występuje już na danej działce;
 - 2) elewacja frontowa – elewacja od strony frontu działki;
 - 3) front działki – część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie ograniczające obszar usytuowania zabudowy na działce, linie których nie można przekroczyć elementami budynku, z wyłączeniem: tarasów, schodów zewnętrznych, okapów, balkonów, murków oporowych, ryzalitów i innych elementów zabudowy nie wydzielonych przegrodami zewnętrznymi lub stanowiących elementy wystroju elewacji lub elementy tradycyjnie wyprowadzane przed elewację ze względów konstrukcyjnych, estetycznych lub technicznych (np. zabezpieczenie przed zamakaniem w przypadku okapu);
 - 5) obowiązujące linie zabudowy – linie wyznaczające miejsce usytuowania zewnętrznej ściany tworzącej główną bryłę budynku dominującego na działce, wyznaczające miejsce usytuowania nie mniej niż 50% długości elewacji frontowej tego budynku, a w przypadku lokalizacji zabudowy na obszarze zabytkowego układu urbanistycznego lub w przypadku budynków zabytkowych – całej elewacji frontowej, z wyłączeniem dopuszczalności odpowiedniego stosowania zasady wyprowadzenia przed linię zabudowy elementów budynków – odpowiednio jak dla nieprzekraczalnych linii zabudowy, dla budynków innych niż dominujący na działce – nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 6) rysunek lub rysunki, bez konkretnego odniesienia – rysunki nr 1-3 razem wzięte;
 - 7) szerokość elewacji frontowej – szerokość elewacji budynku od strony frontu działki, w rzucie na płaszczyznę pionową równoległą do linii frontu;
 - 8) WKZ – właściwego miejscowo wojewódzkiego konserwatora zabytków;
 - 9) zaopatrzenie w wodę w warunkach specjalnych – zaopatrzenie w wodę podczas dłuższej przerwy w dostawach wody będącej wynikiem poważnych awarii, skażenia wody w sieci lub ujęciu, w szczególności w sytuacjach kryzysowych, takich jak: wojna, stany nadzwyczajne, klęski żywiołowe, albo ataki terrorystyczne.
7. Każdorazowo użyte słowo działka dotyczy działki budowlanej, o ile użyte jest w ustaleniach w kontekście ustalania parametrów odnoszących się, stosownie do przepisów odrębnych, do parametrów zagospodarowania działek budowlanych lub parametrów odnoszonych do działek budowlanych.
8. Minimalną i maksymalną intensywność zabudowy ustaloną w niniejszym planie należy rozumieć zgodnie z przepisami art. 15 ust. 2 pkt 6 cytowanej we wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym pod pojęciem całkowitej powierzchni zabudowy należy rozumieć łączną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej. Powierzchnię zabudowy należy rozumieć jako powierzchnię wyznaczoną na powierzchni działki obrysem ścian zewnętrznych budynków.
9. W sytuacji gdy nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają obszar możliwej zabudowy w odległości od 0 do 3 m od granic działki, należy rozumieć, iż z ustaleń niniejszego planu wynika możliwość usytuowania ścian budynków w odległości 1,5 m od granicy działki bu-

dowlanej, albo bezpośrednio przy tej granicy.

10. Każdorazowo użyte słowo budowa, oznacza także rozbudowę, nadbudowę i odbudowę. Nadto możliwość budowy budynku o danej funkcji należy rozumieć jako możliwość zmiany sposobu użytkowania całości lub części budynku, polegającej na wprowadzeniu ww. funkcji. W wyniku dokonanej zmiany sposobu użytkowania budynek, jako całość ma mieć funkcję, która mogłaby powstać w wyniku budowy – zgodnie z ustaleniami dla danego terenu. W przypadku budynków dominujących – ustalenia ust. 1 pkt 1 stosuje się odpowiednio.
11. Ustalenie możliwości realizacji budynków należy rozumieć odpowiednio do wiat, altan oraz podobnych obiektów nie kwalifikowanych jako budynki. Jeżeli nie ustalono dla nich odrębnie cech zabudowy, ustalenia dotyczące budynków innych niż dominujące stosuje się odpowiednio.

§2.1. Ustala się, w granicach niniejszego planu, następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunkach symbolem MN;
 - 2) tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunkach symbolem U – zwane dalej terenami usług;
 - 3) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – oznaczone na rysunkach symbolem P – zwane dalej terenami produkcyjnymi;
 - 4) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych – oznaczone w rysunkach symbolem RM – zwane dalej terenami zabudowy zagrodowej;
 - 5) tereny rolnicze – oznaczone na rysunkach symbolem R;
 - 6) tereny zieleni urządzonej – oznaczone na rysunkach symbolem ZP;
 - 7) tereny zieleni naturalnej – oznaczone na rysunkach symbolem Z;
 - 8) lasy – oznaczone na rysunkach symbolem ZL – zwane dalej terenami lasów;
 - 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rzeki, jeziora, stawy, strumienie, kanały) – oznaczone na rysunkach symbolem WS – zwane dalej terenami śródlądowych wód powierzchniowych;
 - 10) tereny dróg publicznych – oznaczone na rysunkach symbolem KD;
 - 11) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunkach symbolem KDW;
 - 12) teren dróg pieszych i rowerowych – oznaczony na rysunkach symbolem KX;
 - 13) teren kolejowy – oznaczony na rysunkach symbolem KK;
 - 14) tereny infrastruktury technicznej:
 - a) elektroenergetyki – oznaczone na rysunkach symbolem E – zwane dalej terenami elektroenergetyki,
 - b) kanalizacji – oznaczony na rysunkach symbolem K – zwany dalej terenem kanalizacji,
 - c) wodociągów – oznaczony na rysunkach symbolem W – zwany dalej terenem wodociągów.
2. Określone w ust. 1 symbole terenów poprzedza się wyróżnikiem cyfrowym w celu zróżnicowania ustaleń dla poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu lecz różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania. W przypadku gdy zróżnicowanie terenów nie jest konieczne ww. symbol poprzedza się wyłącznie cyfrą „1”.
 3. Wymienione powyżej tereny w dalszej części uchwały określone są w następujący sposób:
 - 1) opisowo – jako np. „teren zieleni urządzonej”, albo
 - 2) z zastosowaniem symbolu – jako np. „teren KDW”.

§3.1. Ustala się następujące cechy elementów zagospodarowania przestrzennego jako wymagające zachowania:

- 1) czytelne w terenie pozostałości założenia parkowego (francuskiego i angielskiego) przy dawnej rezydencji Wedłów, a następnie Blankenburgów, z osią kompozycyjną pomiędzy dawnym zamkiem, a kaplicą grobową;
 - 2) otwarcie widokowe od zachodu, południa i wschodu na miasto;
 - 3) ekspozycję krajobrazową osad: Kosiakowo, Polne i Zacisze, w tym młynów w Kosia-kowie i Polnem.
2. Ustala się następujące cechy elementów zagospodarowania przestrzennego jako wymagające kształtowania:
- 1) niską zabudowę ww. osad – do dwóch kondygnacji nadziemnych, a także do trzech w obiektach młynów;
 - 2) ekspozycję sylwety miasta.
3. Uszczegółowieniem powyższych ustaleń są ustalenia w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§4.1. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) inwestycji związanych z realizacją przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 2) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 nie dotyczy:
- 1) inwestycji celu publicznego i inwestycji liniowych;
 - 2) realizacji zabudowy i parkingów, garaży lub ich zespołów – w zależności od powierzchni terenu przeznaczanego pod dany rodzaj zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 3) zakładów rzemieślniczych i usługowych – na terenie 1U;
 - 4) ośrodków wypoczynkowych – na terenach 2U i 3U;
 - 5) zagospodarowania terenów rolniczych, z wyłączeniem realizacji obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt inwentarskich o wielkości kwalifikującej przedsięwzięcie do wymienionych w ust. 1 pkt 1;
 - 6) instalacji do produkcji energii elektrycznej oraz ciepłej;
 - 7) wierceń;
 - 8) budowli przeciwpowodziowych;
 - 9) urządzeń wodnych i budowli wodnych;
 - 10) gospodarowania wodą w rolnictwie;
 - 11) zalesień i scaleń gruntów;
 - 12) gospodarki wodnej, wodno-ściekowej i odpadami, z wyłączeniem składowisk odpadów;
 - 13) chowu lub hodowli ryb oraz zwierząt inwentarskich na terenach 3RM.
3. Zakazuje się podejmowania działań, które mogą prowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych zgromadzonych w głównym zbiorniku wód podziemnych nr 125 „Piła-Wałcz”, nad którym położony jest cały obszar objęty ustaleniami planu.
4. Zlokalizowane na terenie planu ujęcia wód podziemnych Gminy Mirosławiec oraz dla zakładu produkcyjnego wód mineralnych wymagają ochrony w postaci zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem. W tym celu, w obszarze ochronnym wyznaczonym w planie zakazuje się działań mogących doprowadzić do zanieczyszczenia tych wód, w szczególności:
- 1) prowadzenia gospodarki rolnej w sposób, który nie uwzględnia konieczności ochrony wód powierzchniowych, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku jej prowadzeniem;
 - 2) wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
 - 3) rolniczego wykorzystania ścieków;
 - 4) lokalizowania oczyszczalni ścieków z wyłączeniem indywidualnych oczyszczalni ścieków na terenach MN i RM;

- 5) składowania opakowań po nawozach i środkach ochrony roślin;
 - 6) stosowania i składowania chemicznych środków zimowego utrzymania dróg, z wyłączeniem terenu 2KD;
 - 7) przechowywania lub składowania odpadów promieniotwórczych;
 - 8) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych oraz innych substancji, a także rurociągów do ich transportu;
 - 9) lokalizowania składowisk odpadów niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych;
 - 10) mycia pojazdów mechanicznych poza myjniami;
 - 11) urządzania parkingów bez zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed przenikaniem wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych;
 - 12) lokalizowania indywidualnych ujęć wody, poza służącymi zwykłemu korzystaniu z wód;
 - 13) grzebania martwych zwierząt;
 - 14) wydobywania kopaliny;
 - 15) urządzania przyzmykiszonkowych.
5. Ustalenia zawarte w ust. 4 tracą moc, o ile przyjęty zostanie w drodze odrębnego aktu prawa dokument określający ochronę wód podziemnych w tym obszarze, w tym doprecyzowujący zasięg tego obszaru.
 6. W zagospodarowaniu terenów uwzględnić fakt przebiegu linii uzbrojenia technicznego, w tym linii elektroenergetycznych średnich i wysokich napięć.
 7. Niżej wymienione tereny zalicza się do odpowiednich kategorii terenów, o których mowa w przepisach odrębnych, w szczególności w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska przed hałasem:
 - 1) tereny MN – do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) teren 1U, w przypadku realizacji mieszkań – do kategorii terenów mieszkalno-usługowych;
 - 3) teren 2U, w przypadku:
 - a) realizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – do kategorii terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) zagospodarowania na cele rekreacyjno-wypoczynkowe – do kategorii terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 4) tereny RM – do kategorii terenów zabudowy zagrodowej;
 - 5) tereny ZP oraz WS – do kategorii terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
 8. Dla terenów wymienionych w ust. 7 obowiązują odpowiednio dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska przed hałasem.
 9. Część terenu objętego planem znajduje się w granicach:
 - 1) obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy”, w którym obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uchwały nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 roku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 66, poz. 1804, z późn. zm.);
 - 2) specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Uroczyska Puszczy Drawskiej” PLH 320046, wobec którego należy stosować szczególne zasady przy podejmowaniu wszelkich działań, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 10. W granicach terenów Z i ZL znajdują się formy ochrony przyrody w postaci użytków ekologicznych, ze względu na występowanie na ich terenie trzęsawisk wodnych i rzadkiej roślinności podlegającej ochronie. Zagospodarowanie tych terenów podporządkowane jest

wymogom ochrony przyrody, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz odpowiednimi ustaleniami szczegółowymi w rozdziale 2.

11. Ustala się zakaz realizacji obiektów naruszających swą wysokością powierzchnie ograniczające lotniska wojskowego Mirosławiec. W szczególności zakaz ten, niezależnie od pozostałych ustaleń planu, dotyczy wznoszenia w północnej części obszaru objętego ustaleniami planu obiektów o wysokości przekraczającej wysokość w przedziale od 196 m npm. do 301 m npm. ustalone na podstawie odczytu odpowiednich wartości z rysunku. Wartości te ukazano na rysunku za pomocą izolinii co 10 m różnicy maksymalnej dopuszczalnej wysokości obiektów. Właściwą wartość należy ustalić proporcjonalnie do odległości pomiędzy poszczególnymi izoliniami, biorąc pod uwagę fakt, że odległość między ww. izoliniami wynosi 250 m, a skok o każdy 1 m wysokości następuje co 2,5 m odległości od ww. izolinii. Wartości przy odpowiedniej izolinii podano w m npm.
12. Ustala się nakaz uwzględnienia przewidzianych przepisami odrębnymi minimalnych odległości od:
 - 1) zewnętrznych krawędzi jezdni dróg publicznych, odpowiednio do ich kategorii;
 - 2) granic obszaru kolejowego wyznaczonego wzdłuż linii kolejowej znaczenia państwowego nr 410 (w szczególności granic terenu 1KK) oraz od osi skrajnego toru tej linii.

§5.1. Wprowadza się formy ochrony zabytków w postaci ustaleń ochronnych dla zabytków jakimi są:

- 1) cmentarz rodowy ewangelicki z aleją prowadzącą do niego od zamku (działki nr 212, 235, 236 oraz część działki 8277/1), o pow. 0,04 ha, wpisany do rejestru zabytków pod nr A-636 (w granicach planu znajduje się wyłącznie ww. aleja);
 - 2) relikty barokowego założenia parkowego (francuskiego i angielskiego) dawnej rezydencji Blankenburgów z 18. w. (wcześniej zamku Wedlów);
 - 3) pozostałe zabytki nieruchome (budynki) ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - a) Polne 2, dwór murowany z 1910 r.,
 - b) Polne 2, stodoła murowana z 1910 r.,
 - c) Polne 2, młyn murowany z 1907 r.,
 - d) Kolonia Polne, dom młynarza z początku dwudziestego wieku,
 - e) Kolonia Polne, młyn z początku dwudziestego wieku;
 - 4) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - a) W-I – wokół zamku i fosy zamkowej – stanowiska AZP 32-20/1,
 - b) W-II – wokół osady – stanowiska AZP 32-20/10,
 - c) W-III – wokół stanowisk:
 - AZP 32-19/11,
 - AZP 32-20/9,
 - AZP 32-20/11,
 - AZP 32-20/12,
 - AZP 33-19/29,
 - AZP 33-20/1.
2. Nakazuje się pełną ochronę konserwatorską obiektu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1. Pełna ochrona konserwatorska polega na możliwości realizacji tylko takich działań inwestycyjnych, na które, w zakresie przepisów Prawa budowlanego oraz o ochronie zabytków, uzyskane zostanie pozwolenie WKZ.
 3. Obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, o których mowa w ust. 1 pkt 2-3, objęte są częściową ochroną konserwatorską. Częściowa ochrona konserwatorska obejmuje bryłę i wygląd zewnętrzny budynków. Obowiązuje zachowanie historycznych:

- 1) bryły i gabarytów obiektu;
 - 2) wysokości obiektu i geometrii dachu;
 - 3) wyglądu i wystroju elewacji, w tym poprzez zachowanie wymiarów i wykrojów otworów okiennych i drzwiowych.
4. Realizacja inwestycji w obrębie obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, o których mowa w ust. 1 pkt 2-3, wymaga, w zakresie określonym przepisami Prawa budowlanego oraz o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, uzyskania uzgodnienia WKZ.
5. W strefach ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 5 dopuszcza się działalność inwestycyjną, przy czym:
- 1) w strefie W-I:
 - a) zakazuje się wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej związanej z pracami ziemnymi (np. kopania studni, melioracji, karczunku i nasadzania drzew itp.),
 - b) nakazuje się zachowanie istniejącego układu topograficznego wraz z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji zabytków;
 - 2) w strefie W-II nakazuje się zachowanie stanowiska archeologicznego.
6. Działalność inwestycyjna, w tym roboty budowlane oraz roboty ziemne, w granicach stref: W-I, W-II i W-III wymagają prowadzenia badań archeologicznych, przy czym na prowadzenie tych badań konieczne jest uzyskanie pozwolenia WKZ, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§6.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązanie terenu planu z układem zewnętrznym – drogą krajową nr 10 i wojewódzką nr 177, przez sieć dróg gminnych, z zastrzeżeniem pkt 5;
 - 2) klasyfikację dróg publicznych:
 - a) 1KD – droga główna ruchu przyspieszonego GP (w przebiegu drogi krajowej nr 10), z możliwością obniżenia klasy do G lub Z po wybudowaniu nowego przebiegu drogi krajowej nr 10;
 - b) 2KD – droga główna – G (w przebiegu drogi wojewódzkiej nr 177), z możliwością obniżenia klasy do Z po wybudowaniu nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 177;
 - c) 3KD – drogi lokalne – L – lub drogi dojazdowe – D,
 - d) 4KD - drogi lokalne – L – lub drogi dojazdowe – D, przy czym w granicach planu znajduje się tylko część szerokości pasa drogowego;
 - 3) nakaz zapewnienia, w granicach każdej działki, nie mniej niż dwóch miejsc postojowych na:
 - a) każdy lokal mieszkalny,
 - b) każde 50m² powierzchni użytkowej usług lub na każdym trzech zatrudnionych pracowników;
 - 4) w bilansie miejsc postojowych należy uwzględnić dodatkowo miejsca dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową – zgodnie z wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych;
 - 5) dojazd do terenu 2P z terenu 1KD możliwy wyłącznie przez tereny dróg położonych poza granicami planu (w granicach miasta Mirosławiec) do czasu obniżenia klasy drogi na terenie 1KD, o którym mowa w pkt 1 lit. a.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) przebudowa, rozbudowa oraz budowa sieci wodociągowej, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;

- 2) zaopatrzenie w wodę w warunkach specjalnych z niezależnego ujęcia wody, w tym także zlokalizowanego poza granicami niniejszego planu;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych z wykorzystaniem ww. systemów zaopatrzenia w wodę, albo ze źródeł niezależnych od ww. systemów, wraz z wykonaniem stosownych urządzeń umożliwiających pobór wody podczas akcji gaśniczej;
- 4) przebudowa, rozbudowa oraz budowa sieci, odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i produkcyjnych do gminnej sieci kanalizacyjnej i dalej do oczyszczalni ścieków, przy czym ścieki produkcyjne wymagają doprowadzenia do parametrów pozwalających na ich odprowadzenie do sieci kanalizacyjnej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) przebudowa, rozbudowa oraz budowa, obiektów służących gospodarowaniu wodami opadowymi i roztopowymi, a także ujmowaniu tych wód w kanały deszczowe;
- 6) ujmowanie wód opadowych i deszczowych w kanały jest konieczne wyłącznie, gdy obowiązek taki wynika z przepisów odrębnych, poza tym dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, bez kanalizowania, o ile nie stoi to w sprzeczności z przepisami odrębnymi, przy czym gospodarowanie ww. wodami zapewnić w granicach każdej działki;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – ze źródeł ciepła w systemie indywidualnym lub zbiorczym, z zastosowaniem paliw: gazowych, płynnych lub stałych – charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji – lub z wykorzystaniem alternatywnych źródeł energii i urządzeń do ich spalania o wysokim stopniu sprawności;
- 8) dopuszcza się pobór ciepła z sieci ciepłowniczych, przez zachowanie, przebudowę lub rozbudowę istniejącej, albo budowę nowej sieci ciepłowniczej;
- 9) przebudowa, rozbudowa lub budowa rozdzielczej sieci elektroenergetycznej zapewniającej dostawę energii elektrycznej do odbiorców, w tym linii rozdzielczych kablowych lub napowietrznych niskiego lub średniego napięcia;
- 10) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych, jednak bez możliwości rozmieszczenia urządzeń wytwarzających ww. energię o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, z wyłączeniem:
 - a) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 oraz z 2021 r. poz. 922 i 1641),
 - b) urządzeń innych niż wolnostojące;
- 11) przebudowa, rozbudowa lub budowa gazowej sieci rozdzielczej niskiego lub średniego ciśnienia;
- 12) przebudowa lub rozbudowa istniejących, a także budowa nowych linii telekomunikacyjnych – kablowych, a także systemu łączności bezprzewodowej;
- 13) gromadzenie i segregacja odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie, zgodne z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
- 14) w sytuacji braku możliwości zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

§7.1. Ustala się ograniczenia zabudowy pod i nad liniami, a także wzdłuż linii – stanowiącymi lub stanowiącymi elementy sieci: energetycznych, gazowych, kanalizacyjnych, wodociągowych, teletechnicznych. W szczególności wyznacza się ukazane w rysunku planu strefy ograniczeń w zabudowie pod elektroenergetycznymi liniami napowietrznymi:

- 1) WN 110 kV o szerokości 30 m (po 15 m od osi linii w obie strony);

- 2) SN 15 kV o szerokości 16 m (po 8 m od osi linii w obie strony).
2. Ograniczenia powyższe polegają na:
 - 1) sytuowaniu zabudowy i elementów zagospodarowania terenu w takiej odległości od ww. linii infrastruktury technicznej, która zapewni właściwą eksploatację ww. linii, a także zachowanie minimalnych odległości zabudowy i elementów zagospodarowania terenu od tych linii, wynikających z przepisów odrębnych, albo
 - 2) konieczności usunięcia kolizji z ww. liniami w ramach realizacji inwestycji, w tym przebudowę lub przełożenie tych linii.
3. Uwzględnia się ukazane w rysunku planu nr 1 strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

- §8.1. Na terenach MN ustala się:
- 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zastrzeżeniem ustaleń niniejszego planu;
 - 2) budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a także możliwość budowy budynków niemieszkalnych, uzupełniających zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w szczególności budynków:
 - a) gospodarczych,
 - b) garażowych,
 - c) usługowych – o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m² oraz wyłącznie na potrzeby usług bytowych lub biurowych,
 - d) technicznych,
 - e) wszelkich innych budynków niemieszkalnych oraz budynków łączących ww. funkcje;
 - 3) możliwość uzupełnienia funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o funkcję usługową, jednak w sposób który nie powoduje utraty przez budynek mieszkalny cech budynku mieszkalnego wg Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych, a także o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m²;
 - 4) możliwość realizacji:
 - a) wiat, altan itp. obiektów – niezależnie od ustalonych w rysunku linii zabudowy, jednak w odległości nie mniejszej niż:
 - 10 m od linii rozgraniczających dróg,
 - 5 m od linii rozgraniczających tereny WS i ZP,
 - b) przyłączy i obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) dojazdów, placów manewrowych itp.;
 - 5) intensywność zabudowy działki od 20% do 40%, przy czym w sytuacji gdy powierzchnia działki jest większa od 1000 m² dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika do 10%;
 - 6) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 40%;
 - 7) szerokość elewacji frontowej budynków:
 - a) wymienionych w pkt 1 – od 8 do 20 m, jednak nie większa niż szerokość frontu działki,
 - b) pozostałych – od 3 m do 30 m;
 - 8) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków:
 - a) wymienionych w pkt 1 – od 2,5 do 4 m npt.,
 - b) pozostałych – od 2 do 7 m npt.;
 - 9) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów budynków:
 - a) wymienionych w pkt 1 – od 6 do 9 m npt.,

- b) pozostałych – od 2,5 do 9 m npt.;
 - 10) dachy budynków:
 - a) wymienionych w pkt 1 – dwuspadowe, symetryczne w profilu, o kącie nachylenia połaci od 40° do 50°;
 - b) pozostałych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°;
 - 11) powierzchnię działek od 800 m², przy czym dopuszcza się także zachowanie istniejących działek o mniejszej powierzchni;
 - 12) możliwość scalania i podziału nieruchomości, z zachowaniem poniższych zasad:
 - a) powierzchnia działek od 800 m² do całej powierzchni terenu,
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100°;
 - c) szerokość frontu działki od 10 do 24 m;
 - 13) możliwość zachowania istniejących budynków usługowych, w tym jako budynków dominujących.
2. Na terenach 1MN ustala się ponadto możliwość scalania i podziału nieruchomości w taki sposób, że szerokość frontu działki będzie mniejsza od 16 m, gdy szerokość frontu działki tworzącej teren jest obecnie mniejsza od 16 m, pod warunkiem wyznaczenia nowej szerokości jako nie mniejszej od szerokości istniejącej.
3. Na terenie 2MN ustala się ponadto:
- 1) nakaz realizacji budynku dominującego z kalenicą równoległą do frontu działki w odległości nie mniejszej niż 15 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 2) możliwość zachowania budynku, którego część wykracza poza wyznaczone w rysunku linie zabudowy, a także jego:
 - a) remontu, docieplenia lub przebudowy, także w części wykraczającej poza ww. linie zabudowy;
 - b) rozbudowy i nadbudowy – z uwzględnieniem ww. linii zabudowy.
- §9.1. Na terenie 1U ustala się:
- 1) zachowanie istniejącej zabudowy usługowej oraz realizację nowej zabudowy usługowej z zastrzeżeniem ustaleń niniejszego planu;
 - 2) budowę budynków niemieszkalnych – usługowych, a także możliwość budowy budynków niemieszkalnych, uzupełniających zabudowę usługową, w szczególności budynków:
 - a) gospodarczych,
 - b) garażowych,
 - c) technicznych,
 - d) wszelkich innych budynków niemieszkalnych oraz budynków łączących ww. funkcje;
 - 3) realizację budynków dominujących w obowiązującej linii zabudowy;
 - 4) szerokość elewacji frontowej budynków:
 - a) dominujących – od 6 do 36 m,
 - b) pozostałych – od 3 do 50 m;
 - 5) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków:
 - a) dominujących – od 3 do 9 m npt.,
 - b) pozostałych – od 2 do 6 m npt.;
 - 6) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów budynków:
 - a) dominujących – od 3,5 do 10 m npt.,
 - b) pozostałych – od 2,5 do 8 m npt.;
 - 7) dachy budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia

- połąci do 20°, albo dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci od 20° do 48°;
- 8) powierzchnię działki od 700 m²;
 - 9) intensywność zabudowy działki od 0% do 70%;
 - 10) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 20%;
2. Na terenie 1U dopuszcza się:
- 1) realizację:
 - a) wiat, altan itp. obiektów – niezależnie od ustalonych w rysunku linii zabudowy, jednak w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczających dróg,
 - b) przyłączy i obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) dojść, dojazdów, placów manewrowych itp.;
 - 2) scalanie i podział nieruchomości, z zachowaniem poniższych zasad:
 - d) powierzchnia działek od 100 m² do całej powierzchni terenu,
 - e) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 60° do 120°,
 - f) szerokość frontu działki od 5 m do całej szerokości terenu;
 - 3) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejących budynków niemieszkalnych, w tym jako budynków dominujących.
 - 4) zachowanie istniejących budynków i lokali mieszkalnych;
 - 5) realizację nowych lokali mieszkalnych w budynkach usługowych, w taki sposób, że pozostaną one budynkami niemieszkalnymi wg Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych;
 - 6) realizację nowych budynków mieszkalnych, jednak wyłącznie w sytuacji, gdy na działce jest już budynek usługowy.
- §10.1. Na terenach 2U i 3U ustala się:
- 1) przeznaczenie na cele usług turystycznych;
 - 2) zachowanie istniejącej zabudowy usług turystycznych oraz realizację nowej zabudowy usług turystycznych z zastrzeżeniem ustaleń niniejszego planu;
2. Na terenie 2U ustala się:
- 1) budowę budynków:
 - a) zamieszkania zbiorowego,
 - b) rekreacji indywidualnej,
 - c) innych służących okresowemu zamieszkaniu w celach rekreacyjnych i wypoczynkowych;
 - 2) możliwość budowy budynków niemieszkalnych, uzupełniających zabudowę usług turystycznych, w szczególności budynków:
 - a) gastronomii,
 - b) usług bytowych, przy czym o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m²,
 - c) gospodarczych,
 - d) garażowych,
 - e) technicznych,
 - f) wszelkich innych budynków niemieszkalnych oraz budynków łączących ww. funkcje;
 - 3) szerokość elewacji frontowej budynków:
 - a) dominujących – od 6 do 36 m,
 - b) pozostałych – od 3 do 50 m;
 - 4) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków:
 - a) dominujących – od 3 do 9 m npt.,
 - b) pozostałych – od 2 do 6 m npt.;

- 5) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów budynków:
 - c) dominujących – od 3,5 do 10 m npt.,
 - d) pozostałych – od 2,5 do 8 m npt.;
 - 6) dachy budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 20°, albo dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 48°;
 - 7) intensywność zabudowy działki od 0% do 40%;
 - 8) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 50%;
 - 9) powierzchnię działki od 700 m²;
 - 10) możliwość scalenia i podziału nieruchomości z zachowaniem następujących zasad:
 - a) powierzchnia działek od 700 m² do powierzchni równej powierzchni całego terenu;
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 60° do 120°;
 - c) szerokość frontu działki od 16 m do całej szerokości terenu.
3. Na terenie 3U ustala się:
- 1) budowę budynków:
 - a) związanych z obsługą plaży miejskiej i rekreacją, w tym sportami wodnymi i plażowymi,
 - b) zamieszkania zbiorowego,
 - c) innych służących okresowemu zamieszkaniu w celach rekreacyjnych i wypoczynkowych;
 - 2) możliwość budowy budynków niemieszkalnych, uzupełniających zabudowę usług turystycznych, w szczególności budynków:
 - a) gastronomii,
 - b) usług podstawowych, przy czym o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m²,
 - c) gospodarczych,
 - d) garażowych,
 - e) technicznych,
 - f) wszelkich innych budynków niemieszkalnych oraz budynków łączących ww. funkcje;
 - 3) szerokość elewacji frontowej budynków:
 - c) dominujących – od 6 do 36 m,
 - d) pozostałych – od 3 do 50 m;
 - 4) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków:
 - c) dominujących – od 3 do 9 m npt.,
 - d) pozostałych – od 2 do 6 m npt.;
 - 5) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów budynków:
 - e) dominujących – od 3,5 do 10 m npt.,
 - f) pozostałych – od 2,5 do 8 m npt.;
 - 6) dachy budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 20°, albo dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 48°;
 - 7) intensywność zabudowy działki od 0% do 20%;
 - 8) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 70%;
 - 9) powierzchnię działki od 3000 m²;
 - 10) możliwość scalenia i podziału nieruchomości z zachowaniem następujących zasad:
 - d) powierzchnia działek od 3000 m² do powierzchni równej powierzchni całego terenu;
 - e) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 60° do 120°;

f) szerokość frontu działki od 40 m do całej szerokości terenu.

§11.1. Na terenach 1P i 3P ustala się:

- 1) przeznaczenie oraz zagospodarowanie terenu na cele produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych, w szczególności z wykorzystaniem energii promieniowania słonecznego lub na cele składowe, z wyłączeniem składowania odpadów i substancji niebezpiecznych;
 - 2) intensywność zabudowy działki od 0% do 40%;
 - 3) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 60%;
 - 4) realizację obiektów służących produkcji energii elektrycznej, w szczególności paneli fotowoltaicznych oraz towarzyszącej infrastruktury (stacje transformatorowe, złącza, magazyny energii, inwertery, falowniki itp., pomieszczenia obsługi) lub składowaniu (pomieszczenia socjalne, biurowe);
 - 5) realizację obiektów wymienionych w pkt 4 jako budynków lub kontenerów, z zachowaniem następujących warunków:
 - a) szerokość elewacji frontowej – od 3 do 20 m,
 - b) wysokość obiektów – od 2 do 3 m npt.,
 - c) dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe lub w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych, o kącie nachylenia połaci do 90°;
 - 6) realizację niebędących budynkami obiektów o wysokości do 5 m npt., a masztów i słupów oświetleniowych, elektroenergetycznych – do 12 m npt.;
 - 7) zagospodarowanie terenu zielenią niską, wysoką, a także lokalizacja placów manewrowych, miejsc postojowych, dojazdów i dojazdów;
 - 8) powierzchnię działek nie mniejszą niż 3000 m²;
 - 9) składowanie materiałów nie może wiązać się z zanieczyszczaniem wód podziemnych i powierzchniowych, w szczególności zaś dopuszcza się składowanie: drewna, kruszywa naturalnych i piasku, materiałów budowlanych innych niż płynne i będące produktami obróbki chemicznej.
2. Na terenach 1P i 3P dopuszcza się:
- 1) realizację: wiat, zadaszonych osłon na pojemniki na odpady komunalne, obiektów małej architektury, w tym elementów zagospodarowania terenu, a także obiektów i urządzeń wodnych, z zachowaniem następujących warunków:
 - a) wysokość obiektów do 6 m npt.,
 - b) maksymalne gabaryty poziome do 20 m npt.,
 - c) geometria dachów wiat i altan – jak w ust. 1 pkt 5 lit. c, przy czym wysokość okapu, kalenicy lub topu dachu – odpowiednio nie większa niż 6 m npt.,
 - d) geometria dachów obiektów innych niż wymienione w lit. c – dowolna;
 - 2) realizację, przyłączy i urządzeń służących obsłudze terenu, zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami;
 - 3) budowę: dojazdów, parkingów, placów manewrowych i innych placów, w tym o nawierzchni utwardzonej, bitumicznej, albo z elementów betonowych;
 - 4) scalanie i podział nieruchomości z zachowaniem następujących zasad:
 - a) powierzchnia działek od 3000 m² do powierzchni równej powierzchni całego terenu;
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 30° do 150°;
 - c) szerokość frontu działki od 16 m do szerokości całego terenu;
 - 5) wydzielenie działek o powierzchni i szerokości frontu mniejszej niż odpowiednie wielkości minimalne ustalone w pkt 4 oraz ust. 1 pkt 8, przy czym o szerokości frontu nie mniejszej niż 4,5 m:

- a) zapewniających dojścia i dojazdy w ramach zagospodarowania terenu (niebędących drogami wewnętrznymi),
- b) na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej.

§12.1. Na terenie 2P ustala się:

- 1) przeznaczenie oraz zagospodarowanie terenu na cele powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego i piasku, na złożach „Miroslawiec II” oraz „Miroslawiec MŁ” (granice złóż mieszczą się w granicach terenu górniczego), w tym lokalizację zakładu górniczego w ustalonych odrębnie granicach obszaru górniczego, przy uwzględnieniu granic terenu górniczego określonych w rysunku planu;
 - 2) intensywność zabudowy działki od 0% do 40%;
 - 3) realizację obiektów zakładu górniczego oraz towarzyszącej infrastruktury (przyłącza, pomieszczenia obsługi, socjalne i biurowe);
 - 4) realizację obiektów wymienionych w pkt 3 jako budynków lub kontenerów, z zachowaniem następujących warunków:
 - a) szerokość elewacji frontowej – od 3 do 50 m,
 - b) wysokość obiektów – od 2 do 8 m npt.,
 - c) dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe lub w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych, o kącie nachylenia połaci do 90°;
 - 5) realizację niebędących budynkami obiektów o wysokości do 10 m npt., a masztów i słupów oświetleniowych, elektroenergetycznych – do 20 m npt.;
 - 6) zagospodarowanie terenu zielenią niską, wysoką, a także lokalizacja placów manewrowych, miejsc postojowych, dojść i dojazdów;
 - 7) powierzchnię działek nie mniejszą niż 3000 m²;
 - 8) docelową rekultywację terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Na terenach 2P dopuszcza się:
- 1) realizację: wiat, zadaszonych osłon na pojemniki na odpady komunalne, obiektów małej architektury, w tym elementów zagospodarowania terenu, a także obiektów i urządzeń wodnych, z zachowaniem następujących warunków:
 - a) wysokość obiektów do 6 m npt.,
 - b) maksymalne gabaryty poziome do 20 m npt.,
 - c) geometria dachów wiat i altan – jak w ust. 1 pkt 4 lit. c, przy czym wysokość okapu, kalenicy lub topu dachu – odpowiednio nie większa niż 6 m npt.,
 - d) geometria dachów obiektów innych niż wymienione w lit. c – dowolna;
 - 2) realizację, przyłączy i urządzeń służących obsłudze terenu, zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami;
 - 3) budowę: dojść, dojazdów, parkingów, placów manewrowych i innych placów, w tym o nawierzchni utwardzonej, bitumicznej, albo z elementów betonowych;
 - 4) scalanie i podział nieruchomości z zachowaniem następujących zasad:
 - a) powierzchnia działek od 3000 m² do powierzchni równej powierzchni całego terenu;
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 30° do 150°;
 - c) szerokość frontu działki od 16 m do szerokości całego terenu;
 - 5) wydzielenie działek o powierzchni i szerokości frontu mniejszej niż odpowiednie wielkości minimalne ustalone w pkt 4 lit. a oraz ust. 1 pkt 7, przy czym o szerokości frontu nie mniejszej niż 4,5 m:
 - a) zapewniających dojścia i dojazdy w ramach zagospodarowania terenu (niebędących drogami wewnętrznymi),
 - b) na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej.

§13.1. Na terenach RM ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej oraz realizację nowej zabudowy zagrodowej z zastrzeżeniem ustaleń niniejszego planu;
 - 2) budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a także możliwość budowy budynków niemieszkalnych, służących produkcji rolnej lub uzupełniających tą zabudowę, w szczególności budynków:
 - a) gospodarczych,
 - b) garażowych,
 - c) technicznych i magazynowych,
 - d) wszelkich innych budynków niemieszkalnych oraz budynków łączących ww. funkcje;
 - 3) możliwość realizacji:
 - a) wiat, altan itp. obiektów – niezależnie od ustalonych w rysunku linii zabudowy, jednak w odległości nie mniejszej niż:
 - 10 m od linii rozgraniczających dróg,
 - 5 m od linii rozgraniczających tereny R i ZP,
 - b) przyłączy i obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) dojazdów, placów manewrowych itp.
2. Na terenach 1RM ustala się ponadto:
- 1) nakaz realizacji budynku dominującego w obowiązującej linii zabudowy;
 - 2) intensywność zabudowy działki od 10% do 60%, przy czym w sytuacji gdy powierzchnia działki jest większa od 3000 m² lub gdy spełniony jest warunek, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika do 5%;
 - 3) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 40%;
 - 4) szerokość elewacji frontowej budynków:
 - a) wymienionych w pkt 1 – od 8 do 20 m,
 - b) pozostałych – od 3 m do 30 m;
 - 5) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków:
 - a) wymienionych w pkt 1 – od 2,5 do 4 m npt.,
 - b) pozostałych – od 2 do 7 m npt.;
 - 6) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów budynków:
 - a) wymienionych w pkt 1 – od 6 do 9 m npt.,
 - b) pozostałych – od 2,5 do 9 m npt.;
 - 7) dachy budynków:
 - a) wymienionych w pkt 1 – dwuspadowe, symetryczne w profilu, o kącie nachylenia połaci od 40° do 50°,
 - b) pozostałych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°;
 - 8) możliwość zachowania obiektów oraz zagospodarowania terenu – nieodpowiadających warunkom określonym w pkt 1-7, a także rozbudowy, nadbudowy i odbudowy tych obiektów z zastosowaniem parametrów i gabarytów cechujących obiekty istniejące na działce z możliwością ich zmiany o nie więcej lub nie mniej niż 10% odpowiednich parametrów istniejących, z zastrzeżeniem §5 w odniesieniu do zabytków;
 - 9) możliwość odstąpienia od zasady wyrażonej w pkt 1, o ile na danej działce nie wyznaczono obowiązujących linii zabudowy.
3. Na terenach 2RM ustala się ponadto:
- 1) intensywność zabudowy działki do 40%;
 - 2) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 50%;

- 3) szerokość elewacji frontowej budynków:
 - a) dominujących – od 8 do 20 m,
 - b) pozostałych – od 3 do 40 m;
 - 4) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów, albo attyki budynków:
 - a) dominujących – od 3 do 9 m npt.,
 - b) pozostałych – od 2 do 6 m npt.;
 - 5) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów:
 - a) dominujących – od 4 do 12 m npt.,
 - b) pozostałych – od 2 do 12 m npt.;
 - 6) dachy budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°;
 - 7) możliwość zachowania obiektów oraz zagospodarowania terenu – nieodpowiadających warunkom określonym w pkt 1-6, a także rozbudowy, nadbudowy i odbudowy tych obiektów z zastosowaniem parametrów i gabarytów cechujących obiekty istniejące na działce z możliwością ich zmiany o nie więcej lub nie mniej niż 10% odpowiednich parametrów istniejących, z zastrzeżeniem §5 w odniesieniu do zabytków.
4. Na terenach 3RM ustala się ponadto:
- 1) intensywność zabudowy działki do 30%;
 - 2) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 50%;
 - 3) szerokość elewacji frontowej budynków:
 - a) dominujących – od 8 do 30 m,
 - b) pozostałych – od 3 do 60 m;
 - 4) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów, albo attyki budynków:
 - a) dominujących – od 3 do 7 m npt.,
 - b) pozostałych – od 2 do 6 m npt.;
 - 5) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów:
 - a) dominujących – od 4 do 12 m npt.,
 - b) pozostałych – od 2 do 15 m npt.;
 - 6) dachy budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°;
 - 7) możliwość zachowania obiektów oraz zagospodarowania terenu – nieodpowiadających warunkom określonym w pkt 1-6, a także rozbudowy, nadbudowy i odbudowy tych obiektów z zastosowaniem parametrów i gabarytów cechujących obiekty istniejące na działce z możliwością ich zmiany o nie więcej lub nie mniej niż 10% odpowiednich parametrów istniejących, z zastrzeżeniem §5 w odniesieniu do zabytków.
- §14.1. Na terenach R ustala się:
- 1) zakaz zabudowy, z wyłączeniem możliwości realizacji obiektów określonych w pkt 4 i 5 oraz w ust. 3 i 4;
 - 2) zagospodarowanie na potrzeby upraw rolnych i ogrodniczych, pastwisk lub łąk;
 - 3) zachowanie istniejących oraz możliwość nasadzenia nowych zadrzewień: przydrożnych, nadwodnych i śródpolnych;
 - 4) zachowanie istniejących oraz możliwość realizacji nowych obiektów melioracji wodnych i sieci drenarskiej;
 - 5) zachowanie istniejących oraz możliwość realizacji nowych sieci uzbrojenia technicznego, o ile nie prowadzą do przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne wymagającego uzyskania zgody na takie przeznaczenie w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

2. Na terenach 1R dopuszcza się:
 - 1) realizację płyt do składowania płodów rolnych lub nawozów, o ile ich odległość od brzegów cieków i zbiorników wodnych nie będzie mniejsza niż 100 m, a odległość od terenów zabudowy mieszkaniowej nie będzie mniejsza niż 200 m;
 - 2) realizację innych niż budynki obiektów rolniczych, o gabarytach nie większych niż 15 m, z dachami (o ile dany obiekt je posiada) jednospadowymi, dwuspadowymi, wielospadowymi lub w formie powłok prostoliniowych i krzywoliniowych, o kącie nachylenia połączy do 90°;
 - 3) zalesienie gruntów rolnych V i VI klas bonitacyjnych leżących poza strefami ochrony stanowisk archeologicznych.
 3. Na terenach 2R ustala się ponadto:
 - 1) zakaz zabudowy;
 - 2) zakaz podejmowania działań mogących prowadzić do zanieczyszczenia gleby oraz wód podziemnych i powierzchniowych;
 - 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 95% działki.
 4. Na terenie 3R ustala się ponadto:
 - 1) możliwość realizacji obiektów służących produkcji ryb, w tym stawów rybnych, przy czym budynków o wysokości do 6 m npt. i wymiarach poziomych do 10 m, z dachem jak w ust. 2 pkt 2;
 - 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki;
 - 3) realizację: altan ogrodowych, wiat, pergoli, obiektów małej architektury, w tym elementów zagospodarowania terenu, z zachowaniem następujących warunków:
 - a) wysokość obiektów do 6 m npt.;
 - b) maksymalne gabaryty poziome do 6 m npt.;
 - c) dachy wiat i altan – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połączy do 50°.
 5. Na terenach 4R ustala się ponadto zakaz zabudowy, z wyłączeniem możliwości realizacji ścieżek pieszych i rowerowych.
 6. Na terenie 5R ustala się ponadto nakaz zachowania:
 - 1) ekstensywnego sposobu użytkowania terenu;
 - 2) łąk i pastwisk;
 - 3) zadrzewień i zakrzewień, a także enklaw leśnych;
 - 4) obiektów melioracji wodnych.
- §15.1. Na terenach ZP ustala się:
- 1) urządzenie terenu zielenią niską i wysoką;
 - 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 75% terenu;
 - 3) minimalną powierzchnię działek 300 m²;
 - 4) w przypadku przeprowadzania scalania i podziału działek, zachowanie następujących warunków:
 - a) powierzchnię działek od 300 m² do powierzchni równej powierzchni całego terenu,
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 30° do 150°,
 - c) szerokość frontu działki od 6 m do całej obecnej szerokości frontu;
 - 5) możliwość budowy alejek spacerowych i placów, w tym o nawierzchni utwardzonej;
 - 6) możliwość budowy lub odbudowy zbiorników wodnych, rowów i innych cieków wodnych, a także wszelkich urządzeń wodnych związanych z ich utrzymaniem i wykorzystywaniem na cele rekreacyjne oraz służących potrzebom melioracji, w tym mostów, pomostów, przepustów i kanałów, nabrzeży itp.;
 - 7) możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej.

2. Na terenach 1ZP dopuszcza się ponadto:
 - 1) zagospodarowanie na potrzeby ogródków działkowych lub ogródków przydomowych;
 - 2) realizację: altan, wiat, pergoli, budynków zaplecza technicznego i socjalnego terenów zielonych, obiektów małej architektury, w tym elementów zagospodarowania terenu, z zachowaniem następujących warunków:
 - a) lokalizacja ww. altan i wiat w nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
 - b) wysokość obiektów do 6 m npt.;
 - c) maksymalne gabaryty poziome do 20 m npt.;
 - d) dachy wiat i altan – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°.
3. Na terenach 2ZP ustala się nakaz zachowania zadrzewień nadwodnych oraz obszarów wodno-błotnych.
4. Na terenie 3ZP ustala się zagospodarowanie terenu w formie zieleni izolacyjnej wokół oczyszczalni ścieków.

§16.1. Na terenach 1Z ustala się:

- 1) zachowanie użytku ekologicznego i zakaz zabudowy;
 - 2) możliwość prowadzenia robót budowlanych wynikających wyłącznie z potrzeb ochrony przyrody i ochrony środowiska, związanych z utrzymaniem użytku ekologicznego.
2. Przedmiotem ochrony jest bagno, mokradło lub torfowisko w miejscu zeutrofizowanego zbiornika wodnego na terenach 1Z.

§17.1. Na terenach ZL ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami, z zastrzeżeniem ust. 4;
 - 2) prowadzenie gospodarki leśnej, w tym upraw leśnych;
 - 3) zakaz przeznaczania lasu na cele nierolnicze i nieleśne.
2. Na terenie 1ZL ustala się ponadto możliwość zachowania i realizacji innych niż budynki obiektów służących produkcji leśnej.
 3. Na terenie 2ZL ustala się ponadto podporządkowanie produkcji leśnej wymogom ochrony zabytków oraz ochrony środowiska i przyrody, z zastrzeżeniem odpowiednich ustaleń §4 oraz §5.
 4. Na terenie 3ZL ustala się ponadto możliwość zachowania i realizacji: obiektów służących produkcji leśnej, w tym budynków, dróg leśnych o nawierzchni utwardzonej, toteż ustala się:
 - 1) zachowanie istniejącej zabudowy oraz realizację nowej zabudowy z zastrzeżeniem ustaleń niniejszego planu;
 - 2) budowę budynków wchodzących w skład zabudowań leśniczówki, w tym mieszkalnego jednorodzinnego (mieszkanie służbowe leśniczego, w tym także z lokalem administracyjnym – biurem leśniczego), a także możliwość budowy budynków niemieszkalnych, w szczególności budynków:
 - a) administracyjnych (biuro leśniczego),
 - b) gospodarczych i magazynowych,
 - c) garażowych,
 - d) technicznych,
 - e) budynków łączących ww. funkcje;
 - 3) możliwość realizacji:
 - a) wiat, altan itp. obiektów – niezależnie od ustalonych w rysunku linii zabudowy,
 - b) przyłączy i obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) dojazdów, placów manewrowych itp.;
 - 4) intensywność zabudowy działki do 20%;

- 5) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 50%;
 - 6) szerokość elewacji frontowej budynków od 5 do 30 m,
 - 7) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków – od 2,5 do 5 m npt.,
 - 8) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów budynków – od 5 do 9 m npt.,
 - 9) dachy budynków:
 - a) mieszkalnych – dwuspadowe, symetryczne w profilu, o kącie nachylenia połaci od 40° do 50°,
 - b) pozostałych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°;
 - 10) możliwość scalania i podziału nieruchomości, z zachowaniem przepisów odrębnych.
 - 11) możliwość zachowania obiektów oraz zagospodarowania terenu – nieodpowiadających warunkom określonym w pkt 3-10, a także rozbudowy, nadbudowy i odbudowy tych obiektów z zastosowaniem parametrów i gabarytów cechujących obiekty istniejące na działce z możliwością ich zmiany o nie więcej lub nie mniej niż 10% odpowiednich parametrów istniejących, z zastrzeżeniem §5 w odniesieniu do zabytków.
5. Na terenie 4ZL ustala się ponadto możliwość zachowania lub budowy drogi leśnej, w tym o nawierzchni utwardzonej, służącej także jako dojazd do gruntów rolnych stanowiących enklawy śródleśne.
 6. Na terenie 5ZL dopuszcza się także zachowanie urządzeń wodnych związanych z melioracją i pobliskim ciekim Korytnicy.

§18.1. Dla terenów WS ustala się:

- 1) zachowanie cieków i zbiorników wodnych, a także urządzeń melioracji;
 - 2) możliwość budowy obiektów i urządzeń wodnych;
 - 3) zakaz zabudowy budynkami;
 - 4) możliwość realizacji ścieżek, pomostów, mostów, przepustów, nabrzeży.
2. Dla terenów 1WS ustala się ponadto możliwość zachowania, przebudowy, rozbudowy lub odbudowy obiektów piętrzących wodę, a także regulacji cieku.
 3. Dla terenów 2WS ustala się ponadto możliwość regulacji i pogłębienia cieku.
 4. Dla terenu 3WS ustala się ponadto możliwość realizacji plaż trawiastych i piaszczystych, a w zasięgu linii zabudowy – nie więcej niż dwóch obiektów obsługi przystani (hangarów, obiektu ratowników wodnych itp.) z zastrzeżeniem następujących warunków:
 - 1) wysokość do 6 m npt.;
 - 2) wymiary poziome do 30 m,
 - 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°.
 5. Dla terenu 4WS ustala się ponadto możliwość zagospodarowania na potrzeby stawów rybnych oraz na potrzeby rekreacyjne, a w zasięgu linii zabudowy – możliwość budowy nie więcej niż dwóch wiat, z zastrzeżeniem następujących warunków:
 - 1) wysokość do 6 m npt.;
 - 2) wymiary poziome do 20 m,
 - 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°.

§19.1. Na terenach KD ustala się:

- 1) realizację wszystkich elementów drogi, w tym także pasów zieleni;
 - 2) zakaz zabudowy budynkami;
 - 3) możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej.
2. Na terenie 1KD ustala się ponadto zmienną szerokość pasa drogowego (od 17 do 42 m) zgodnie z oznaczeniem na rysunkach. Jest to istniejąca szerokość pasa drogowego drogi krajowej nr 10.

3. Na terenie 2KD ustala się ponadto zmienną szerokość pasa drogowego (od 16 do 30 m) zgodnie z oznaczeniami na rysunkach. Jest to istniejąca szerokość pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 177.
4. Na terenach 3KD i 4KD ustala się ponadto zmienną szerokość pasa drogowego (od 5 do 30 m) zgodnie z oznaczeniami na rysunkach.

§20.1. Na terenach KDW ustala się:

- 1) realizację wszystkich elementów drogi, w tym także pasów zieleni;
 - 2) zakaz zabudowy budynkami;
 - 3) możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) możliwość zagospodarowania terenu w formie ciągu pieszojezdnego;
 - 5) szerokość w liniach rozgraniczających (od 4 do 30 m) zgodnie z oznaczeniami na rysunkach.
2. Na terenach 1KDW dopuszcza się zachowanie dróg gruntowych.
 3. Na terenie 2KDW ustala się zachowanie nawierzchni utwardzonej ulepszonej.

§21. Na terenie 1KX ustala się:

- 1) realizację ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych;
- 2) zakaz zabudowy budynkami;
- 3) możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 4) możliwość realizacji dojazdów do posesji.

§22. Na terenach 1KK ustala się:

- 1) zachowanie, przebudowę lub odbudowę istniejącej linii kolejowej znaczenia państwowego nr 410, w tym realizację wszelkich niezbędnych obiektów tej linii;
- 2) zakaz zabudowy budynkami;
- 3) możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej.

§23.1. Na terenach E ustala się:

- 1) realizację obiektów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, w tym budowli i budynków, spełniających poniższe warunki:
 - a) wysokość budynków do 10 m npt.,
 - b) wysokość budowli do 20 m npt.,
 - c) wymiary poziome do 60 m,
 - d) dachy: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°;
 - 2) intensywność zabudowy od 0 do 70%;
 - 3) zakaz zabudowy budynkami, z wyłączeniem obiektów wymienionych w pkt 1 oraz ust. 2;
 - 4) możliwość zachowania istniejących obiektów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki.
2. Na terenie 1E ustala się ponadto możliwość:
 - 1) zachowania lub realizacji budynków biurowych, socjalnych i obsługi istniejącego Głównego Punktu Zasilania „Miroslawiec”;
 - 2) zachowania lub realizacji masztów o wysokości do 75 m npt.
 3. Na terenie 2E ustala się ponadto zachowanie istniejącej wieżowej stacji transformatorowej.

§24. Na terenie 1K ustala się:

- 1) zachowanie istniejących obiektów infrastruktury technicznej – kanalizacji;
- 2) możliwość realizacji obiektów infrastruktury technicznej – kanalizacji, w tym budyn-

ków i budowli oczyszczalni ścieków oraz jej zaplecza biurowego, socjalnego i technicznego, spełniających poniższe warunki:

- a) wysokość do 15 m npt.,
 - b) wymiary poziome do 60 m,
 - c) dachy budynków lub wiat: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 30°;
- 3) możliwość realizacji obiektów służących gospodarowaniu wodami opadowymi i roztopowymi, z odpowiednim stosowaniem ustaleń pkt 1;
 - 4) intensywność zabudowy od 0 do 70%.

§25.1. Na terenach W ustala się:

- 1) zachowanie istniejących obiektów infrastruktury technicznej – wodociągów;
 - 2) strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody zgodnie z oznaczeniem na rysunkach.
2. Na terenach 1W ustala się ponadto:
 - 1) zachowanie istniejących obiektów, w tym: ujęć wody, stacji uzdatniania wody i hydroforni, budynków administracyjno-socjalnych;
 - 2) możliwość realizacji obiektów infrastruktury technicznej – wodociągów, w tym budowli i budynków ujęcia wody, stacji uzdatniania wody i hydroforni oraz ich zaplecza biurowego, socjalnego i technicznego, spełniających poniższe warunki:
 - a) wysokość do 15 m npt.,
 - b) gabaryty poziome do 60 m,
 - c) dachy budynków lub wiat: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 30°;
 - 3) intensywność zabudowy od 0 do 70%.
 3. Na terenach 2W ustala się ponadto:
 - 1) zachowanie istniejących ujęć wody;
 - 2) możliwość realizacji obiektów infrastruktury technicznej – wodociągów, w tym budowli i budynków ujęcia wody, stacji uzdatniania wody i hydroforni, spełniających poniższe warunki:
 - a) wysokość do 5 m npt.,
 - b) gabaryty poziome do 20 m,
 - c) dachy budynków lub wiat: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 30°;
 - 3) intensywność zabudowy od 0 do 50%.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§26. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia niniejszego planu w wysokości 30%.

§27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mirosławca.

§28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

załącznik nr 4
do uchwały nr .../.../...
Rady Miejskiej w Mirosławcu
z dnia

**Stwierdzenie, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu 34
Mirosławiec
nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Mirosławiec**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)

Rada Miejska w Mirosławcu

stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu 34 Mirosławiec nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mirosławiec przyjętego uchwałą nr XXXI/299/2022 Rady Miejskiej w Mirosławcu z dnia 24 lutego 2022 r., zwanego dalej studium.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu nr 34 Mirosławiec realizuje kierunki określone w studium. Zgodnie ze studium, w granicach planu wyznaczono tereny inwestycyjne o określonych kierunkach zagospodarowania przestrzennego:

M – tereny mieszkaniowe – obejmujące tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i zagrodowej) i mieszkaniowo-usługowej; w uzupełnieniu zabudowa garażowa i gospodarcza, parkingi, drogi, zieleń urządzona i zieleń izolacyjna;

PU – tereny produkcyjne i usługowe – obejmujące tereny istniejących i planowanych terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej, w tym istniejące farmy fotowoltaiczne; w przeznaczeniu dominującym: składy, a w uzupełnieniu: obiekty infrastruktury technicznej, poza tym w strefie tej dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;

T – tereny turystyczno-rekreacyjne – obejmujące istniejące i planowane tereny turystyczno-rekreacyjne, gdzie możliwa jest lokalizacja zabudowy rekreacji indywidualnej i zbiorowej (pensjonaty, hotele, ośrodki wypoczynkowe, pola kampingowe) oraz zabudowy usługowej, związanej z obsługą ruchu turystycznego (usługi handlu, gastronomii, sportu i rekreacji), a w uzupełnieniu zabudowa administracyjno-socjalna, parkingi, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, place zabaw, boiska sportowe, wiaty, altany, urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

I – tereny infrastruktury technicznej – obejmujące tereny istniejącej infrastruktury technicznej (elektroenergetyki, wodociągów, kanalizacji, gazownictwa, itp.), gdzie dopuszcza się realizację nowych obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną.

Wyznaczono również tereny wyłączone z zabudowy lub częściowo wyłączone z zabudowy:

Z1 – tereny i uprawy leśne oraz inne tereny służące do prowadzenia gospodarki leśnej, a także możliwe do użytkowania na cele: gospodarki łowieckiej, turystyki i rekreacji; gdzie możliwa jest realizacja wiat, tablic informacyjnych, kładek, mostów, masztów i wież obserwacyjnych;

R – tereny rolnicze – obejmują tereny rolne, łąki, pastwiska, tereny zadrzewione i zakrzewione, nieużytki rolne oraz ogrody działkowe; na terenach R możliwa jest realizacja zabudowy służącej do produkcji rolnej lub ogrodniczej, a także altan w ogrodach.

Na terenach PU dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii – ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW oraz o mocy od 40 kW do 100 kW, w tym na dachach obiektów produkcyjnych, magazynowych i usługowych. Strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu winna zamykać się w granicach terenów PU. Z tym zastrzeżeniem, że obecnie wymóg wyznaczenia w studium dotyczy rozmieszczenia urządzeń wytwarzających ww. energię o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, z wyłączeniem:

- wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 oraz z 2021 r. poz. 922 i 1641),
- urządzeń innych niż wolnostojące.

Należy też dodać, że lokalizacje ew. farm fotowoltaicznych wyznaczono w obszarach wskazanych w studium (tereny P1) oraz poza nimi (tereny P3) – dla farm, które uzyskały już lokalizację w drodze decyzji administracyjnej.

Określone powyżej wskaźniki uszczegółowiono na etapie sporządzania planu (maksymalnie do 30 % wartości danego wskaźnika). Dla terenów, których istniejące zagospodarowanie przekracza określone w Studium parametry i wskaźniki, ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ustaliły je zgodnie ze stanem istniejącym, ponieważ nie narusza to przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń Studium.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę określono w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

Określona maksymalna wysokość zabudowy nie wyklucza sytuowania dominant o lokalizacji i wysokości określonej indywidualnie na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wynikającej z przesłanek kompozycyjnych, kształtujących atrakcyjne zamknięcia widokowe oraz formujące atrakcyjną sylwetę danej jednostki osadniczej (np. osady młyńskiej). Ze względu na zachowanie walorów krajobrazowych terenu, wysokość dominant komponuje się z otoczeniem i nie zaburza ładu przestrzennego.

Określone minimalne powierzchnie działek budowlanych dotyczą wyłącznie nowo wydzielanych działek budowlanych.

Na terenach wyznaczonych w studium jak poniżej ustalono następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

1) tereny mieszkaniowe M2:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z miejscowo występującą zabudową zagrodową i wielorodzinną oraz zabudową usługową,
- wysokość zabudowy do 15,0 m npt.,
- przekroczenie wysokości zabudowy, o której mowa powyżej, w przypadkach uzasadnionych realizacją dominanty czy wyraźniejszego podwyższenia zabudowy, w sytuacjach podyktowanych względami kompozycyjnymi i przestrzennymi, np. dla podkreślenia miejsc szczególnie ważnych, wzdłuż ważnych ciągów komunikacyjnych, na zamknięciu osi widokowych,
- powierzchnia zabudowy działki do 50 %,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki 30 %,

- minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej większa niż 600 m²;
- 2) tereny usługowe U:
- wysokość zabudowy do 15,0 m npt.,
 - powierzchnia zabudowy działki do 60 %,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki większa niż 20 %,
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej większa niż 1000 m².
- 3) tereny produkcyjne i usługowe PU:
- wysokość zabudowy do 20,0 m npt.,
 - powierzchnia zabudowy działki do 60 %,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki 20 %,
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - dla zabudowy usługowej większa niż 1500 m²,
 - dla zabudowy produkcyjnej większa niż 2000 m²;
- 4) tereny infrastruktury technicznej I:
- wysokość zabudowy do 10,0 m npt., zwiększona w związku z wymaganiami technologicznymi do 20 m npt. – oczyszczalnia ścieków, ujęcia wody dla miasta oraz GPZ Mirosławiec,
 - powierzchnia zabudowy działki do 90 %,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki większy niż 10 %,
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej większa niż 20 m²;
- 5) tereny turystyczno-rekreacyjne T:
- wysokość zabudowy do 9,0 m npt.,
 - powierzchnia zabudowy działki do 50 %,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki większa niż 30 %,
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej – w zabudowie letniskowej większa od 200 m², dla pozostałej zabudowy – dowolna.

Dla terenów znajdujących się w pobliżu lotniska wojskowego zakazano się lokalizacji obiektów o wysokościach przewyższających powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy wokół lotniska, jak również obiektów mogących mieć negatywny wpływ na działanie lotniczych urządzeń naziemnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych i zgodnie z obowiązującymi strefami od tych urządzeń.

Niezależnie od zasięgu wszelkich terenów, w tym także przeznaczonych pod zabudowę, wyłączono spod zabudowy:

- grunty na glebach pochodzenia organicznego oraz grunty rolne najwyższych klas bonitacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- obszar stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków;
- ujęcia wód i strefy ochronne;
- obszary nad lub pod liniami służącymi do przesyłania: wody, ścieków, energii elektrycznej i gazu ziemnego;
- tereny zamknięte (kolejowe);
- tereny w zasięgu obszarów powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Mirosławiec;
- tereny i uprawy leśne (Z1), z wyjątkiem obiektów i urządzeń gospodarki leśnej;

- pasy techniczne wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia, w zasięgu których mogą występować przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego;

Spośród terenów do ww. wyłączenia z zabudowy nie mają zastosowania wytyczone w studium zasady wyłączenia z zabudowy takich obszarów, jak:

- obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody;
- złoża kopalin, za wyjątkiem obiektów i zakładów przeróbczych wynikających z eksploatacji złoża.

Wyłączenie spod zabudowy nie ma charakteru bezwzględny. Dopuszcza się, o ile nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami szczegółowymi dla konkretnych terenów:

- realizację: obiektów służących ochronie środowiska i przyrody, zabezpieczających przed osuwaniem się mas ziemnych i powodzią, urządzeń wodnych oraz sieci uzbrojenia terenu – na wszystkich ww. terenach;
- realizację obiektów służących produkcji leśnej na terenach Z1;
- realizację obiektów służących produkcji rolnej lub ogrodniczej, a także altan w ogrodach;
- realizację obiektów służących produkcji energii elektrycznej i rekreacji, a także obiektów mostowych – na wodach powierzchniowych;
- realizację: ścieżek edukacyjnych, szlaków pieszych i rowerowych na wszystkich ww. terenach;
- realizację: linii przesyłowych energii elektrycznej, gazociągów, dróg publicznych i linii kolejowych na wszystkich ww. terenach – zgodnie z przebiegami i zasadami ustalonymi w niniejszym dokumencie.

Ograniczenia w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu wprowadzono także w toku prac nad sporządzaniem planów miejscowych.

Powyższy sposób zagospodarowania odpowiada polityce przestrzennej gminy wyznaczonej w studium.

Należy więc uznać, że ustalenia ww. planu nie naruszają ustaleń ww. studium.

Integralną częścią niniejszego planu jest wyrys ze studium włączony do niniejszego załącznika.



 granice planu

załącznik nr 5
do uchwały nr .../.../...
Rady Miejskiej w Mirosławcu
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 34 Mirosławiec.

art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)

Rada Miejska w Mirosławcu rozstrzyga, co następuje:

W związku z niezłożeniem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 34 Mirosławiec, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

załącznik nr 6
do uchwały nr .../.../...
Rady Miejskiej w Mirosławcu
z dnia

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych
w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obrębu 34 Mirosławiec
- inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy
oraz zasadach ich finansowania.**

art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)

Rada Miejska w Mirosławcu rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części obrębu 34 Mirosławiec, biorąc pod uwagę fakt istnienia uzbrojenia terenu we wszystkie niezbędne media, których zapewnienie należy do zadań własnych gminy, należy uznać, że potencjalnie Gmina Mirosławiec będzie musiała wykonać, wyłącznie następujące inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) przebudowa lub rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej, a także oczyszczalni ścieków deszczowych;
- 2) przebudowa lub rozbudowa kanalizacji ściekowej;
- 3) przebudowa lub rozbudowa sieci wodociągowej

- związane z realizacją jego ustaleń, jednak wyłącznie w zależności od bieżących potrzeb.

Realizacja ww. inwestycji powinna nastąpić kompleksowo, w ramach jednego zadania i poprzedzać wszelkie inne inwestycje infrastrukturalne w tym obszarze, aczkolwiek należy dopuścić etapowanie o ile nie powoduje ono dysfunkcyjności terenów.

Finansowanie ww. inwestycji nastąpi ze środków publicznych Gminy Mirosławiec rozumianych zgodnie z przepisami art. 5 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 roku poz. 305 z późn. zm.). Za horyzont czasowy należy przyjąć okres najbliższych czterech kadencji organów Gminy Mirosławiec. Dopuszcza się udział w finansowaniu ww. inwestycji innych podmiotów, w tym spoza sektora finansów publicznych na zasadach partnerstwa publiczno – prywatnego.

UZASADNIENIE

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mirosławiec przewiduje przeznaczenie terenów objętych ustaleniami niniejszego planu na cele zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej (nieliczne obszary istniejącej zabudowy osad: Kosiakowo, Polne i Zacisze), ponadto wydzielone obszary zabudowy turystycznej i produkcyjnej, a także tereny rolnicze i leśne. W obszarze planu nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, z wyłączeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów leśnych w pasie linii elektroenergetycznej 110 kV w obrębach ewidencyjnych Mirosławiec 34 i Łowicz Wałęcki – uchwały nr XXIII/198/2012 Rady Miejskiej w Mirosławcu z dnia 30 października 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2012 r. poz. 2558), który obejmuje wyłącznie tereny w pasie linii elektroenergetycznej z GPZ Mirosławiec o GPZ Kalisz Pomorski i którego rozwiązania nie ulegają istotnym zmianom (uwzględnia się przebieg zrealizowanej już na podstawie ww. planu linii elektroenergetycznej. Wszelkie przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń studium.

Na całym terenie objętym planem nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej ustalone w studium,
- 2) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 3) obszary ograniczonego użytkowania oraz strefy przemysłowe, poza wyznaczonym obszarem lokalizowania zabudowy produkcyjnej,
- 4) obszary ciche w aglomeracji oraz poza aglomeracją,
- 5) szczególne warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni,
- 6) obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości,
- 7) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 8) obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji,
- 9) pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne.

Plan zawiera obowiązkowe elementy wymienione w przepisach art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), przytaczanej dalej jako u.p.z.p.

Sporządzając niniejszy plan spełniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 u.p.z.p., w szczególności:

- 1) uwzględniono:
 - a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – przewidując strukturę funkcjonalno-przestrzenną terenu zgodnie z wytycznymi studium,
 - b) walory architektoniczne i krajobrazowe – dostosowując zagospodarowanie ww. obszaru do kontekstu i otoczenia,
 - c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – przewidując dotrzymanie standardów środowiskowych, nie przewidując realizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nie ingerując w grunty leśne, nie przeznaczając na cele nierolnicze i nieleśne zbyt wielkiej powierzchni gruntów rolnych klas I-III,
 - d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – uwzględniając wytyczne konserwatorskie,
 - e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – przewidując przejrzysty układ przestrzenny,

- f) walory ekonomiczne przestrzeni – lokalizując funkcje adekwatne do zapotrzebowania społecznego oraz możliwości technicznych społeczności lokalnej,
 - g) prawo własności – przewidując możliwość poprawy warunków korzystania z nieruchomości sąsiednich, ograniczając do niezbędnego minimum ew. zajmowanie terenów prywatnych na cele publiczne,
 - h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – zachowując szerokość pasów głównych dróg, umożliwiając tym samym łatwiejsze przemieszczanie się transportów wojskowych, ograniczając realizację obiektów wysokich do niezbędnego minimum, zachowując stosowne ustalenia zapewniające możliwość korzystania przez wojsko z lotniska wojskowego Mirosławiec,
 - i) potrzeby interesu publicznego – wyznaczając tereny zielone – rekreacyjne oraz odpowiedni dostęp do mediów i drogi publicznej,
 - j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – nie wprowadzając niesłuszných ograniczeń w tym zakresie,
 - k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – podając do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu planu, w tym także w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Gminy Mirosławiec, a także udostępniając w tej wersji projekt planu do publicznego wglądu,
 - l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – dokumentując na bieżąco wszystkie działania, zapewniając możliwość wglądu w dokumentację stanowiącą informację publiczną,
 - m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – nie wyznaczając nowych funkcji o dużym zapotrzebowaniu wody, a także ustalając zagadnienia zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych oraz do celów gaśniczych;
- 2) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;
- 3) sytuując nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomicznych przestrzeni – poprzez:
- a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – nie rozbudowano nadmiernie układu komunikacyjnego, w celu eliminacji kołowego ruchu lokalnego i promowania ruchu pieszego i rowerowego – nie wyznaczono nowych terenów mieszkaniowych,
 - b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – nie została wyznaczona nowa zabudowa mieszkaniowa,
 - c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – przewidziano wyłącznie ruch pieszego i rowerowego na terenach ZP i KX, a także możliwość realizacji tras rowerowych w pasach dróg,
 - d) 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, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Organy samorządu terytorialnego Gminy Mirosławiec dokonały czynności, o których mowa w przepisach art. 32 u.p.z.p. uchwałą nr .../.../... Rady ... Mirosławiec z ... r., jednak nie jest możliwe określenie zgodności planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 u.p.z.p., ponieważ analiza ta nie odnosiła się do zagadnień objętych planem terenów, ponieważ nie obowiązywał tam wówczas, jak i obecnie nie obowiązuje żaden plan miejscowy (nie było więc jak analizować jego aktualności), analiza w zakresie studium nie ma w tym miejscu zastosowania, jedynie z analizy w zakresie zmian w zagospodarowaniu terenów wynikała potrzeba sporządzenia ww. planu.

Zgodnie z wykonaną prognozą skutków finansowych wpływ niniejszej uchwały na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest nieistotny.

W celu sporządzenia niniejszej planu dokonano wymaganych czynności proceduralnych wg przepisów art. 17 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.