

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Sianowie
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „terenów wiejskich w gminie Sianów”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), Rada Miejska w Sianowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XVI/132/20 Rady Miejskiej w Sianowie z dnia 25 czerwca 2026r w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wiejskich w gminie Sianów oraz uchwałą Nr XXX/228/2026 Rady Miejskiej w Sianowie z dnia 27 kwietnia 2026r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wiejskich w gminie Sianów oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sianów, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „terenów wiejskich w gminie Sianów”, zwany dalej „planem”.

2. Granice planu obejmują tereny położone w obrębach ewidencyjnych: Bielkowo, Dąbrowa, Gorzebądz, Grabówko, Iwęcino, Karnieszewice, Kędzierzyn, Kleszcze, Kłos, Maszkowo, Mokre, Osieki, Ratajki, Sieciemin, Sierakowo Sławieńskie, Skibno, Sucha Koszalińska, Szczeglino, Szczeglino Nowe, Węgorzewo Koszalińskie i Wierciszewo, oznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, podzielonym na 26 arkuszy.

3. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej (RZM), terenów zabudowy związanej z rolnictwem (RZ) oraz terenów rolnictwa z zakazem zabudowy (RN), określenie przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy, zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, dziedzictwa kulturowego oraz zasad obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000 obejmujący 26 arkuszy dla poszczególnych obrębów ewidencyjnych;
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sianów w skali 1:25 000;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne planu;
- 5) załącznik nr 5 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowo-cyfrowym, dla którego sformułowano ustalenia szczegółowe;
- 2) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu oraz rodzaj obiektów budowlanych określony w ustaleniach planu;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar sytuowania zewnętrznego lica ścian budynków; linia ta nie dotyczy części podziemnych budynku oraz elementów takich jak ganki, werandy, wiatrołapy, schody, pochylnie, wykusze, balkony, loggie i okapy wysunięte na odległość nie większą niż 1,80 m;
- 4) terenie zabudowy zagrodowej (RZM) – należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową, obejmującą budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki gospodarcze związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego;
- 5) terenie zabudowy związanej z rolnictwem (RZ) – należy przez to rozumieć teren oznaczony na rysunku planu symbolem RZ, dla którego przeznaczenie określono jako teren zabudowy związanej z rolnictwem;
- 6) terenie rolnictwa z zakazem zabudowy (RN) – należy przez to rozumieć teren rolniczy, na którym obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, z dopuszczeniem użytkowania rolniczego i urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli nie naruszają przepisów odrębnych i ustaleń planu;
- 7) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° włącznie.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczone symbolami literowymi:

- 1) RZM – teren zabudowy zagrodowej;
- 2) RZ – teren zabudowy związanej z rolnictwem;
- 3) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Podział arkuszy rysunku planu oraz zakres symboli terenów przedstawia tabela:

Arkusz	Obręb	Zakres terenów zgodnie z rysunkiem
1	Bielkowo	1.1 RZM–1.14 RZM
2	Dąbrowa – arkusz 2	2.1 RZM–2.4 RZM
3	Dąbrowa – arkusz 3	2.5 RZM–2.33 RZM
4	Gorzebądz	3.1 RZM–3.6 RZM
5	Grabówko	4.1 RZM–4.14 RZM
6	Iwięcino – arkusz 6	5.1 RN–5.11 RN; 5.13 RN–5.14 RN
7	Iwięcino – arkusz 7	5.1 RZM–5.11 RZM; 5.10 RN; 5.12 RN–5.21 RN
8	Karnieszewice	6.1 RZM–6.7 RZM; 6.9 RZM–6.22 RZM; 6.1 RZ; 6.2 RZ; 4
9	Kędzierzyn	7.1 RZM–7.4 RZM; 7.1 RN–7.2 RN
10	Kleszcze	8.1 RZM–8.8 RZM
11	Kłos	9.1 RZM–9.7 RZM
12	Maszkowo	10.1 RZM–10.25 RZM; 10.1 RN–10.2 RN
13	Mokre	11.1 RZM–11.15 RZM; 11.1 RN–11.5 RN
14	Osieki	12.1 RZM–12.5 RZM; 12.1 RN–12.4 RN
15	Ratajki	13.1 RZM–13.10 RZM
16	Sieciemin	14.1 RZM–14.30 RZM
17	Sierakowo Sławieńskie – arkusz 17	15.1 RZM–15.27 RZM
18	Sierakowo Sławieńskie – arkusz 18	15.28 RZM–15.49 RZM
19	Skibno – arkusz 19	16.1 RZM–16.3 RZM; 16.1 RN–16.4 RN
20	Skibno – arkusz 20	16.4 RZM–16.15 RZM
21	Sucha Koszalińska – arkusz 21	17.1 RZM–17.10 RZM; 17.1 RN–17.3 RN
22	Sucha Koszalińska – arkusz 22	17.11 RZM–17.21 RZM

23	Szczeglino Nowe	18.1 RZM–18.11 RZM
24	Szczeglino	19.1 RZM–19.19 RZM; 19.1 RN–19.2 RN
25	Węgorzewo Koszalińskie	20.1 RZM–20.13 RZM; 20.1 RN–20.3 RN
26	Wierciszewo	21.1 RZM–21.5 RZM

3. Oznaczeniami stanowiącymi obowiązujące ustalenia planu na rysunku planu są: granica obszaru objętego planem, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, nieprzekraczalne linie zabudowy, symbole przeznaczenia terenów RZM, RZ i RN, napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV przeznaczona do likwidacji, relokacji lub skablowania oraz napowietrzna linia elektroenergetyczna zasilająca stację trakcyjną Wiekowo.

4. Oznaczeniami informacyjnymi na rysunku planu, niestanowiącymi ustaleń planu, są: granica strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, granica gminy Sianów, granice obrębów ewidencyjnych, granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, pas techniczny ochronny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przeznaczonej do likwidacji, relokacji lub skablowania, pas techniczny ochronny napowietrznej linii elektroenergetycznej zasilającej stację trakcyjną Wiekowo, strefa ochronna od obszaru kolejowego, obszar udokumentowanego złoża piasków i żwirów „Węgorzewo Koszalińskie V”, strefa występowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz strefa występowania oczek wodnych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

5. W granicach obszaru planu znajdują się trzy krajobrazy priorytetowe, których granice określono w Audycie Krajobrazowym Województwa Zachodniopomorskiego są to :

- a) „Krajobraz wiejski wokół wsi Szczeglino, Mokre, Kościelnica”,
- b) „Krajobraz wiejski Kłos – Sianówek”,
- c) „Wał morenowy Góry Chełmskiej”.

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania ładu przestrzennego i parametrów zabudowy:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem RZM dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budynkami gospodarczymi związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego na każdej działce budowlanej;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem RN obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem RZ przeznaczenie oraz zakres terenów ustala się zgodnie z § 14 i rysunkiem planu;
- 4) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych na terenach RZM wynosi 9,5 m, a budynków gospodarczych 9,0 m;
- 5) dla budynków na terenach RZM nakazuje się stosowanie dachów stromych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci 25°–45°;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach RZM wynosi 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) łączna powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych na terenach RZM nie może przekroczyć 20% powierzchni działki budowlanej, a łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m² oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej;
- 9) ograniczenia wynikające z pasów technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV nie mają zastosowania po likwidacji, relokacji albo skablowaniu tych linii.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na terenach położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, oznaczonych na rysunku planu albo wynikających z przepisów odrębnych, obowiązują zakazy i ograniczenia ustanowione dla tej formy ochrony przyrody;
- 2) w granicach obszaru planu należy chronić istniejące ciekі wodne, rowy melioracyjne oraz urządzenia wodne, z dopuszczeniem ich przebudowy w sposób zapewniający ciągłość przepływu wód oraz zachowanie niezabudowanych terenów podmokłych, w tym łąk, oczek wodnych i miejsc okresowego stagnowania wody,
- 3) wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych należy retencjonować na terenie własnym lub odprowadzać do systemu rowów melioracyjnych i zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązuje zakaz składowania i magazynowania odpadów w sposób mogący powodować zanieczyszczenie gruntu, wód powierzchniowych lub podziemnych;
- 5) w granicach obszaru udokumentowanego złoża piasków i żwirów „Węgorzewo Koszalińskie V” obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony złóż kopalin oraz z ustaleń rysunku planu;
- 6) w przypadku lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi na terenach objętych oddziaływaniem hałasu od dróg publicznych nakazuje się zapewnienie ochrony przed hałasem poprzez zastosowanie, na etapie projektowania i realizacji inwestycji, rozwiązań zapewniających dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w granicach krajobrazów priorytetowych określonych w Audycie Krajobrazowym Województwa Zachodniopomorskiego, przyjętym uchwałą Nr XIII/187/25 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 18 grudnia 2025 r., zagospodarowanie terenów należy prowadzić z uwzględnieniem ochrony charakterystycznych cech krajobrazu wiejskiego, istniejących struktur osadniczych, terenów otwartych, trwałych użytków zielonych, zadrzewień i zakrzewień oraz istniejących powiązań ekologicznych;
- 8) w granicach części krajobrazu priorytetowego „Krajobraz wiejski wokół wsi Szczeglino, Mokre, Kościernica” objętej planem ustala się:
 - a) zachowanie trwałych użytków zielonych oraz ograniczenie ich przekształcania na grunty orne i tereny zabudowane,
 - b) ochronę historycznie ukształtowanej struktury przestrzennej miejscowości, w szczególności poprzez zachowanie istniejącego układu ulic, placów oraz charakterystycznych zasad podziału terenów,
 - c) kształtowanie nowej zabudowy jako uzupełnienia istniejących struktur osadniczych, z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy oraz charakteru zabudowy na działkach sąsiednich,
 - d) zachowanie istniejących zadrzewień, zakrzewień oraz innych elementów zieleni istotnych dla zachowania walorów krajobrazowych,
 - e) zakaz wykonywania ogrodzeń z blachy oraz pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 9) w granicach części krajobrazu priorytetowego „Krajobraz wiejski Kłos – Sianówek” objętej planem ustala się:
 - a) zachowanie terenów otwartych, w szczególności łąk i trwałych użytków zielonych, oraz ograniczenie ich przekształcania na tereny zabudowane,
 - b) przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy poprzez lokalizowanie nowej zabudowy wyłącznie na terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę,
 - c) kształtowanie nowej zabudowy jako uzupełnienia istniejących struktur osadniczych,
 - d) zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, miedz oraz alei drzew i krzewów wzdłuż dróg,
 - e) zachowanie naturalnych pasów roślinności wzdłuż brzegów cieków wodnych oraz wokół terenów podmokłych,
 - f) ograniczenie przeznaczania gruntów rolnych na cele nierolnicze do terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę;
- 10) w granicach części krajobrazu priorytetowego „Wał morenowy Góry Chełmskiej” objętej planem ustala się:
 - a) ograniczenie rozpraszania zabudowy oraz lokalizowanie nowej zabudowy wyłącznie w

- granicach terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę,
b) kształtowanie nowej zabudowy jako uzupełnienia istniejących struktur osadniczych,
c) zachowanie ciągłości istniejących powiązań ekologicznych,
d) zachowanie, w możliwie największym stopniu, terenów niezabudowanych, zadrzewień, zakrzewień, terenów podmokłych oraz innych elementów zieleni stanowiących lokalne powiązania ekologiczne;
- 11) na terenach położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, niezależnie od ustaleń pkt 1, ustala się:
- a) przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy poprzez lokalizowanie nowych budynków wyłącznie na terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę oraz zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) zachowanie terenów otwartych pomiędzy istniejącymi strukturami osadniczymi, w szczególności terenów zapewniających ciągłość powiązań ekologicznych,
 - c) zachowanie niezabudowanych terenów podmokłych, w tym łąk, oczek wodnych i miejsc okresowego stagnowania wody,
 - d) zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - e) utrzymanie rolniczego charakteru terenów oznaczonych symbolem RN oraz zakazu lokalizacji na nich budynków.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) strefa „W III” - strefa ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych; strefa „W III” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej;
- 2) w granicach strefy „W III” obowiązuje współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków;
- 3) w granicach strefy „W III” obowiązuje przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 7. W obszarze planu nie wyznacza się odrębnych terenów przestrzeni publicznych. Obsługa komunikacyjna terenów odbywa się poprzez istniejące drogi publiczne i wewnętrzne, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie wynikającej z przepisów odrębnych:

- 1) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” obowiązują ustalenia § 5 pkt 1;
- 2) w granicach stref WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 6;
- 3) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują pasy techniczne określone w § 10;
- 4) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej zasilającej stację trakcyjną Wiekowo należy uwzględnić pas techniczny ochronny oznaczony informacyjnie na rysunku planu oraz przepisy odrębne;
- 5) w strefie ochronnej od obszaru kolejowego, oznaczonej informacyjnie na rysunku planu, zagospodarowanie terenów prowadzi się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

6) w granicach obszaru udokumentowanego złoża piasków i żwirów „Węgorzewo Koszalińskie V” obowiązują ustalenia § 5 pkt 5 oraz przepisy odrębne.

§ 9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej na terenach RZM wynosi 3000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej na terenach RZM wynosi 20 m;
- 3) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki względem pasa drogowego powinien mieścić się w przedziale od 75° do 105°;
- 4) podział nieruchomości należy prowadzić z uwzględnieniem linii rozgraniczających tereny wskazanych na rysunku planu.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) w pasie technicznym ochronnym napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, o szerokości 8 m, po 4 m od osi linii, zakazuje się lokalizacji budynków oraz nasadzeń drzew lub krzewów wysokopięnnych;
- 2) w pasie technicznym ochronnym napowietrznej linii elektroenergetycznej zasilającej stację trakcyjną Wiekowo, oznaczonym informacyjnie na rysunku planu, zagospodarowanie terenu należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się likwidację, relokację albo skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;
- 4) w strefie ochronnej od obszaru kolejowego, oznaczonej informacyjnie na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego;
- 5) w przypadku stwierdzenia występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią lub osuwisk inwestycje należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami Prawa wodnego oraz przepisami dotyczącymi ochrony przeciwośuwiskowej.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej

§ 11. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) powiązanie układu drogowego obszaru planu z siecią dróg zewnętrznych należy realizować poprzez istniejące i projektowane drogi;
- 2) obsługa komunikacyjna terenów RZM i RZ odbywa się poprzez istniejące drogi publiczne i wewnętrzne wskazane na rysunku planu;
- 3) dla nowej zabudowy na terenach RZM należy zapewnić miejsca do parkowania na własnej działce w liczbie co najmniej 2 miejsc na jedno gospodarstwo domowe.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w istniejących i projektowanych pasach drogowych albo na innych terenach, jeżeli nie koliduje to z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem indywidualnych ujęć wody do czasu realizacji sieci;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych należy zapewnić poprzez kanalizację sanitarną, a do czasu jej realizacji dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych należy realizować z uwzględnieniem retencji na terenie własnym oraz możliwości wykorzystania rowów melioracyjnych i zbiorników retencyjnych;
- 5) zasilanie w energię elektryczną należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych, z dopuszczeniem wykorzystania mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii;
- 6) zaopatrzenie w gaz należy realizować z istniejących lub projektowanych sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia albo zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszcza się lokalizację indywidualnych bezemisyjnych i niskoemisyjnych źródeł ciepła oraz instalacji pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe

§ 13. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.1 RZM–1.14 RZM, 2.1 RZM–2.33 RZM, 3.1 RZM–3.6 RZM, 4.1 RZM–4.14 RZM, 5.1 RZM–5.11 RZM, 6.1 RZM–6.7 RZM, 6.9 RZM–6.22 RZM, 7.1 RZM–7.4 RZM, 8.1 RZM–8.8 RZM, 9.1 RZM–9.7 RZM, 10.1 RZM–10.25 RZM, 11.1 RZM–11.15 RZM, 12.1 RZM–12.5 RZM, 13.1 RZM–13.10 RZM, 14.1 RZM–14.30 RZM, 15.1 RZM–15.49 RZM, 16.1 RZM–16.15 RZM, 17.1 RZM–17.21 RZM, 18.1 RZM–18.11 RZM, 19.1 RZM–19.19 RZM, 20.1 RZM–20.13 RZM, 21.1 RZM–21.5 RZM ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków gospodarczych związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego na jednej działce budowlanej;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

- 4) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: 9,5 m;
- 5) maksymalna wysokość budynków gospodarczych: 9,0 m;
- 6) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 9) dachy budynków: dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 25°–45°;
- 10) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego – zgodnie z ustaleniami § 5–6 i § 8;
- 11) zasady obsługi komunikacyjnej i miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 12) zasady obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m².
- 14) na terenach elementarnych, na których na rysunku planu wskazano granice strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, występują strefy ochrony stanowisk archeologicznych; w granicach tych stref obowiązują ustalenia § 6;
- 15) dla terenu 11.13 RZM zabudowę dopuszcza się wyłącznie wzdłuż drogi biegnącej w działce o numerze ewidencyjnym 125, zgodnie z rysunkiem planu.
- 16) dla terenu 3.6RZM i 10.1RZM dopuszcza się zabudowę wyłącznie do 10% pow. działki z uwzględnieniem zakazów wynikających z § 5.
- 17) dla terenów znajdujących się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, i na których powierzchnie zadrzewień przekracza powierzchnie 60% dopuszcza się zabudowę wyłącznie do 20% pow. działki z uwzględnieniem zakazów wynikających z § 5.

§ 14. Dla terenów oznaczonych symbolami 6.1 RZ, 6.2 RZ i 6.8 RZ ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy związanej z rolnictwem;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego – zgodnie z ustaleniami § 5–6 i § 8;
 - 4) zasady obsługi komunikacyjnej – zgodnie z ustaleniami § 11;
 - 5) zasady obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 12.
 - 6) na terenach elementarnych, na których na rysunku planu wskazano granice strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, występują strefy ochrony stanowisk archeologicznych; w granicach tych stref obowiązują ustalenia § 6.
- § 15. Dla terenów oznaczonych symbolami 5.1 RN–5.21 RN, 7.1 RN–7.2 RN, 10.1 RN–10.2 RN, 11.1 RN–11.5 RN, 12.1 RN–12.4 RN, 16.1 RN–16.4 RN, 17.1 RN–17.3 RN, 19.1 RN–19.2 RN, 20.1 RN–20.3 RN ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - 2) zakaz lokalizacji budynków;
 - 3) dopuszcza się użytkowanie rolnicze terenów oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych i ustaleń planu;
 - 4) w granicach obszaru udokumentowanego złoża piasków i żwirów „Węgorzewo Koszalińskie V” obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony złóż kopalin;
 - 5) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego – zgodnie z ustaleniami § 5–6 i § 8.
 - 6) na terenach elementarnych, na których na rysunku planu wskazano granice strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, występują strefy ochrony stanowisk archeologicznych; w granicach tych stref obowiązują ustalenia § 6.

Rozdział 5.

Postanowienia końcowe

§ 16. Na obszarze objętym planem, z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie objętym niniejszym planem.

§ 17. Dla terenów objętych niniejszym planem ustala się stawkę procentową w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości, stanowiącą podstawę do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Sianów.

§ 19. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy i Miasta Sianów.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Sianowie
Tomasz Przygudzki

Załącznik Nr 1

do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Sianowie
z dnia

RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„terenów wiejskich w gminie Sianów”
skala 1:2000 – 26 arkuszy

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Sianowie
z dnia

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sianów

skala 1:25 000

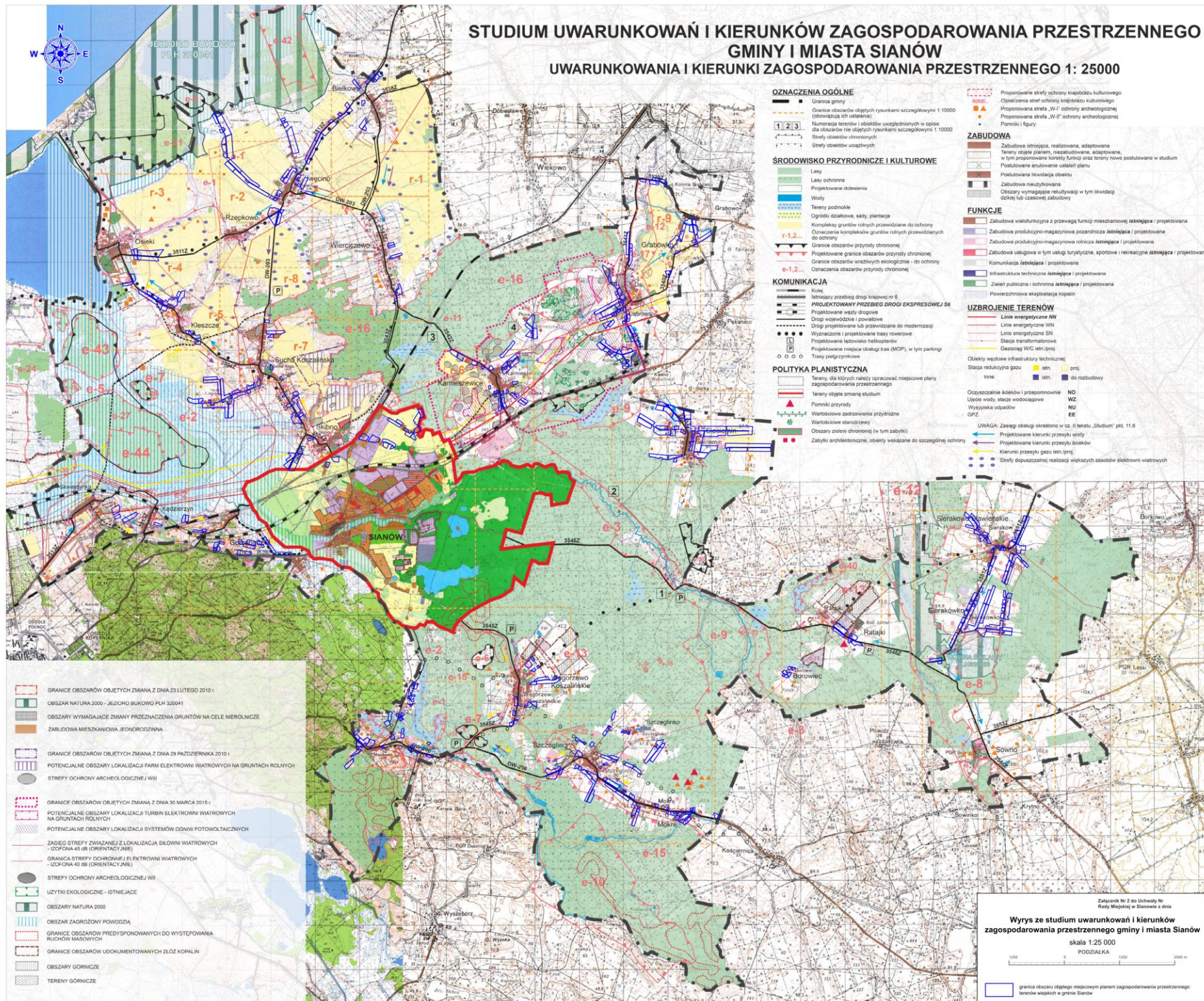
Opis załącznika: Załącznik nr 2 stanowi wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sianów. Wyrys służy wykazaniu relacji obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „terenów wiejskich w gminie Sianów” do kierunków polityki przestrzennej określonych w Studium.

- **zakres planu:** obejmuje rozproszone tereny wiejskie w obrębach wskazanych w uchwale, dla których w projekcie ustalono przeznaczenia RZM – teren zabudowy zagrodowej, RZ – teren zabudowy związanej z rolnictwem oraz RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- **zgodność funkcjonalna:** wyrys pokazuje położenie terenów planu w strukturze rolniczej i osadniczej gminy oraz ich powiązanie z istniejącymi jednostkami wiejskimi;
- **uwarunkowania środowiskowe:** na wyrysie widoczne są m.in. obszary Natura 2000, Obszar Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, lasy, wody, tereny podmokłe oraz inne elementy środowiska przyrodniczego istotne dla oceny skutków realizacji planu;
- **uwarunkowania kulturowe i infrastrukturalne:** załącznik wskazuje elementy dziedzictwa kulturowego, strefy ochrony archeologicznej, układ komunikacyjny oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w skali całej gminy.

Załącznik ma charakter graficzny i powinien być odczytywany łącznie z tekstem uchwały, rysunkiem planu oraz uzasadnieniem do uchwały.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA SIAŃÓW

UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 1: 25000



ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Sianowie rozstrzyga w następujący sposób o realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania:

1) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i należące do zadań własnych gminy, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, obejmują realizację, odpowiednio do potrzeb wynikających z zagospodarowania terenów objętych planem:

- a) budowy, przebudowy lub rozbudowy dróg publicznych oraz urządzeń związanych z obsługą komunikacyjną terenów objętych planem, jeżeli obowiązek ich realizacji będzie wynikał z przepisów odrębnych, ustaleń planu albo potrzeb obsługi terenów inwestycyjnych;
- b) sieci uzbrojenia technicznego, w szczególności sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, urządzeń odprowadzania i retencji wód opadowych i roztopowych, a także innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do obsługi terenów objętych planem;
- c) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, realizowanych etapowo, stosownie do rzeczywistych potrzeb oraz możliwości technicznych i finansowych gminy;

2) 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, przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne będą ujmowane każdorazowo w budżecie gminy oraz w wieloletniej prognozie finansowej;

3) zadania, o których mowa w pkt 1, mogą być finansowane z budżetu gminy, a także, w miarę możliwości, ze środków zewnętrznych, w szczególności z bezzwrotnych dotacji celowych, środków funduszy celowych, środków Unii Europejskiej, pożyczek, kredytów, emisji obligacji komunalnych oraz innych źródeł przewidzianych przepisami prawa;

4) zadania w zakresie budowy, rozbudowy i modernizacji sieci wodociągowych oraz kanalizacyjnych finansowane będą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, w szczególności ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, a także z innych źródeł dopuszczonych przepisami prawa;

5) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej następować będzie etapowo, w dostosowaniu do stopnia zagospodarowania terenów objętych planem, rzeczywistego zapotrzebowania na infrastrukturę, możliwości pozyskania środków finansowych oraz możliwości technicznych realizacji poszczególnych zadań.

Rozstrzygnięcie nie przesądza o terminie realizacji poszczególnych inwestycji. Zakres, kolejność i sposób ich realizacji będą wynikały z budżetu gminy, wieloletniej prognozy finansowej, programów inwestycyjnych oraz odrębnych decyzji właściwych organów i jednostek odpowiedzialnych za realizację infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 4

do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Sianowie
z dnia

DANE PRZESTRZENNE PLANU

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „terenów wiejskich w gminie Sianów” stanowią integralną część uchwały i są przekazywane w postaci elektronicznej, zgodnie z przepisami dotyczącymi danych przestrzennych dla aktów planowania przestrzennego.

Zakres danych przestrzennych powinien odpowiadać ostatecznemu tekstowi uchwały i rysunkowi planu, w szczególności granicom obszaru objętego planem oraz oznaczeniom terenów i obiektów przyjętym w uchwale.

Uwaga techniczna – do usunięcia przed publikacją: w przekazanych do tej edycji plikach nie został dołączony plik danych przestrzennych (GML/XML). Przed skierowaniem uchwały do uchwalenia i publikacji należy dołączyć właściwy plik danych przestrzennych wygenerowany dla ostatecznej wersji planu.

Nazwa aktu planowania przestrzennego	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „terenów wiejskich w gminie Sianów”
Rodzaj załącznika elektronicznego	dane przestrzenne planu
Format	GML/XML – do uzupełnienia plikiem źródłowym
Zakres przestrzenny	zgodny z ostatecznym załącznikiem nr 1 – rysunkiem planu
Plik/identyfikator	[do uzupełnienia]

do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Sianowie
z dnia

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rada Miejska w Sianowie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „terenów wiejskich w gminie Sianów” zgodnie z poniższym wykazem.

Uwaga techniczna – do usunięcia przed publikacją: w przekazanych do tej edycji materiałach nie zawarto wykazu uwag z konsultacji społecznych ani rozstrzygnięcia Burmistrza. Poniższą tabelę należy uzupełnić po zakończeniu konsultacji i rozpatrzeniu uwag.

Lp.	Data wpływu	Treść uwagi / oznaczenie terenu lub nieruchomości	Rozstrzygnięcie Burmistrza	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej
1	[do uzupełnienia]	[do uzupełnienia]	[uwzględniona / nieuwzględniona / częściowo uwzględniona]	[uwzględnia / nie uwzględnia]

Po uzupełnieniu wykazu uwag rozstrzygnięcie powinno pozostawać spójne z dokumentacją konsultacji społecznych i ostateczną treścią oraz rysunkiem planu.