



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 23 stycznia 2026 r.

Poz. 388

UCHWAŁA NR XXII/101/2025 RADY GMINY OSIEK

z dnia 18 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek numery geodezyjne 366, 367, 368 w obrębie Osiek, gmina Osiek

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust.3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023r., poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr LIX/366/2024 Rady Gminy Osiek z dnia 26.03.2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek numery geodezyjne 366, 367, 368 w obrębie Osiek, Rada Gminy Osiek uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osiek uchwalonego uchwałą nr XI/71/2019 r. Rady Gminy Osiek z dnia 19 grudnia 2019 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek numery geodezyjne 366, 367, 368 w obrębie Osiek, gmina Osiek, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 1,38 ha.

3. Działki objęte planem położone są po wschodniej stronie drogi wojewódzkiej relacji Łeba-Warlubie, pomiędzy Jeziorem Kłębie i jeziorem Czarnym.

§ 2. 1. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna – rysunek planu w skali 1:1000 – wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Osiek, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych do planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr geod. 366, 367, 368 w obrębie Osiek Gmina Osiek - załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Osiek o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. 1. Przedmiotem opracowania jest ustalenie przeznaczenia terenu, określenie zasad zabudowy

i zagospodarowania terenu oraz zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej obszaru opracowania, z uwzględnieniem zakresu ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. z (późniejszymi zmianami) o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie wyznacza w obszarze opracowania:

- 1) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- 2) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 3) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- 4) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów do organizacji imprez masowych,
- 5) granic pomników ząglady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów ząglady.

§ 4. 1. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiarowanie.

2. Pozostałe oznaczenia niewymienione w ust. 1 są oznaczeniami informacyjnymi lub wskazującymi stan prawny.

§ 5. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli. Linie te nie dotyczą:
 - a) balkonów, okapów, gzymsów, zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, które mogą być wysunięte poza tę linię o nie więcej niż 1,5 m,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których lokalizacja powinna być zgodna z przepisami prawa budowlanego i przepisami odrębnymi;
- 4) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce przeznaczone do parkowania samochodów osobowych wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku lub wiacie garażowej;
- 5) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych mniejszym lub równym 12°;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu, określoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu. Wskaźnik ten nie dotyczy:
 - a) części budynków niewystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) elementów drugorzędnych budynku, np.: schodów zewnętrznych niezabudowanych, daszków, markiz, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego itp.;
- 7) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni działki budowlanej lub terenu;

- 8) **frontie działki budowlanej** – należy przez to rozumieć szerokość działki przylegającej do drogi, z której odbywa się wjazd lub wejście na działkę, a w przypadku, gdy działka jest zlokalizowana w głębi zespołu zabudowy, szerokość części działki, na której może być zrealizowany budynek;
- 9) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnie biologicznie czynna, o której mowa w paragrafie 3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w wersji od 15.08 2024. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 10) **stancji wodnej** – przystań żeglarska – to obiekt służący obsłudze sportów wodnych;
- 11) **zieleni naturalnej** - zielen bez ingerencji człowieka;
- 12) **retencjonowaniu** – należy przez to rozumieć zatrzymywanie i gromadzenie wody: na powierzchni terenu biologicznie czynnego, w zbiornikach wodnych (naturalnych i sztucznych), rowach, ogrodach deszczowych, zagłębieniach retencyjnych, na dachach zielonych lub retencyjnych itp.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące całego obszaru planu

§ 6. Ustala się podział obszaru objętego planem na 5 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oznaczonymi numerami od 1 do 5 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

- 1) **MN- UT** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki;
- 2) **US - ZN** - teren sportu i rekreacji –stancja wodna lub zieleni naturalnej;
- 3) **L** - tereny lasów;
- 4) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) projektowaną zabudowę i zagospodarowanie terenu należy w maksymalnym stopniu dostosować do istniejącego ukształtowania terenu, zapewnić oszczędne korzystanie z terenu i ochronę walorów środowiska przyrodniczego;
- 2) gabaryty i formy zabudowy należy dostosować do rzeźby terenu, stosując formy nie dominujące w krajobrazie, w nawiązaniu do walorów krajobrazowych oraz tradycji architektonicznych historycznego układu ruralistycznego wsi Osiek,
- 3) podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalone dla każdego z terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte w ustaleniach szczegółowych, określające m.in. linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalne udziały powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy, geometrię dachów;
- 4) zakaz instalowania nośników reklamowych, ograniczenie reklam do niezbędnych szyldów i elementów informacyjnych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady jego kształtowania:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji funkcje generującej ponadnormatywny hałas;
- 4) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie mogą stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego; należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;

- 5) nie dopuszcza się zmiany naturalnego ukształtowania terenu o wysokość względną większą niż 1,0 m. Podana wysokość nie dotyczy celów publicznych oraz zbiorników retencyjnych;
- 6) na całym terenie niezależnie od ich funkcji ustala się obowiązek realizacji zieleni (w tym drzew) towarzyszącej zainwestowaniu. Gatunki nasadzeń zgodne z lokalnym siedliskiem;
- 7) kształtowanie zabudowy winno respektować walory krajobrazowe, naturalne ukształtowanie tereny i ekspozycje terenu od strony przestrzeni publicznych;
- 8) ewentualną, planowaną wycinkę drzew powinno przeprowadzić się poza okresem lęgowym ptaków (tj. poza okresem od 1 marca do 15 października);
- 9) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk;
- 10) ustala się zakaz prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających stosunki gruntowo – wodne.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren objęty planem znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej K – ochrony krajobrazu układu ruralistycznego miejscowości Osiek, wpisanego do rejestru zabytków – nr rej. 1085 (dz. nr 925), decyzja z dnia 02.02.1985 r.; w strefie K obowiązują następujące ustalenia:
 - a) przedmiotem ochrony są zachowane elementy historycznego krajobrazu, takie jak drogi, ciek wodne i rowy melioracyjne, elementy zieleni komponowanej takie jak nasadzenia wzdłuż dróg,
 - b) ustala się zakaz instalowania nośników reklamowych oraz innych form reklamy, ustala się postulat ograniczenia reklam do niezbędnych szyldów i elementów informacji,
 - c) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych przęseł betonowych,
 - d) ustala się wymóg podporządkowania wszelkich zamierzeń inwestycyjnych ochronie wartości krajobrazowych;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują obiekty budowlane wpisane do rejestru zabytków ani dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na terenach usług sportu lub zieleni naturalnej US – ZN oraz zieleni leśnej L, które pełnić będą rolę terenów ogólnodostępnych należy zapewnić:
 - a) zagospodarowanie terenu bez barier architektonicznych dla osób z niepełnosprawnością,
 - b) wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, stosowanie ujednoliconych stylistycznie elementów wyposażenia takich jak ławki, latarnie, kosze na śmieci, inne elementy małej architektury, dostosowanie komponentów zieleni do specyfiki funkcji i rodzaju siedlisk przyrodniczych,
 - c) odpowiednie oświetlenie przestrzeni publicznych;
- 2) zapewnić dostępności terenów zieleni leśnej L w formie ciągu pieszego.

§ 11. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte są w rozdz. 3 – Ustalenia szczegółowe, w kartach poszczególnych terenów.

§ 12. Tereny podlegające ochronie ustalonej na podstawie odrębnych przepisów oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) cały obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu – Bory Tucholskie - obowiązują przepisy zawarte w Uchwale nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim;
- 2) cały obszar planu znajduje się w zasięgu obszaru Natura 2000 – specjalnej ochrony ptaków Bory Tucholskie - PLB 220009 - obowiązują przepisy odrębne;
- 3) przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia ze strefą ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania po 7,0 m w obie strony od linii energetycznej (w przypadku skablowania linii energetycznej strefa ograniczeń ulega zmianie);

- 4) na obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych, ani tereny zagrożone powodzią.

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli terenu lub użytkowników wieczystych podział na działki budowlane powinien być zgodny z ustaleniami określonymi w ustaleniach szczegółowych, w kartach poszczególnych terenów.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązania komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę wewnętrzną 1KR, stanowiącą poszerzenie drogi w planie obowiązującym oznaczonym, jako 094 KDX, łączącą się z drogą wojewódzką relacji Łeba – Warlubie;
- 2) ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej 2 miejsca parkingowe / 1 mieszkanie,
 - b) dla obiektów usług turystycznych 1 miejsce postojowe / 1 pokój gościnny,
 - c) dla posiadaczy kart parkingowych: min. 1 dodatkowe miejsce postojowe na 10 miejsc postojowych na terenach usługowych,
 - d) dla usług sportu – nie określa się,
 - e) poza miejscami parkingowymi dla samochodów osobowych należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów;
 - f) miejsca postojowe należy zapewnić w obrębie terenu inwestycji.

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

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę docelowo z istniejącego wodociągu wiejskiego po jego rozbudowie,
 - b) dopuszcza się tymczasowo zaopatrzenie z indywidualnych ujęć, docelowo przewiduje się włączenie istniejącej i projektowanej zabudowy do wiejskiej sieci wodociągowej,
 - c) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:
 - a) obszar planu znajduje się w granicach wyznaczonej przepisami ustawy Prawo Wodne – Aglomeracji Osiek zatwierdzonej rozporządzeniem Wojewody Województwa Pomorskiego w dniu 19 stycznia 2006 r. w sprawie wyznaczenia obszaru Aglomeracji Osiek – z oczyszczalnią mechaniczno-biologiczno-chemiczną Osiek (usytuowaną poza granicami planu),
 - b) ustala się włączenie istniejącej i projektowanej zabudowy do realizowanej i planowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się jako rozwiązanie tymczasowe odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem ich szczelności oraz udokumentowanego odbioru i wywozu ścieków do oczyszczalni przez specjalistyczne przedsiębiorstwo; z chwilą wybudowania odcinka sieci umożliwiającego realizację przyłącza ustala się obowiązek bezwzględnego podłączenia do sieci;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) zgodnie z przepisami prawa ustala się obowiązek retencjonowania wód z powierzchni wszystkich dachów budynków, dojazdów, placów i parkingów położonych w granicach własnej działki,
 - b) na etapie projektowania zagospodarowania terenu obowiązkowo uwzględnić:
 - systemy zbierania, oczyszczania i ponownego wykorzystania wody deszczowej,

- infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju przepuszczalne powierzchnie chłonne oraz przez wprowadzenie urządzeń ograniczających ilość odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji,
- wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni wymagają podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze opracowania,
- c) dopuszcza się energię ze źródeł energii odnawialnej w formie mikroinstalacji,
- d) dopuszcza się skablowanie istniejącej linii SN 15 kV.

5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł;

6) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7) w zakresie gospodarki odpadami:

- a) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnym, w miejscu do tego przeznaczonym. Odpady należy wywozić na składowisko odpadów zgodnie z przepisami obowiązującymi na terenie Gminy Osiek;

§ 16. Do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się kontynuowanie dotychczasowego legalnego sposobu użytkowania terenu. Nie określa się sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów położonych na obszarze objętym planem.

§ 17. Wysokość stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. została ustalona w rozdz. 3 – Ustalenia szczegółowe, w kartach poszczególnych terenów.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 18. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 MN - UT, o pow. ok. 0,50 ha:

1) **przeznaczenie:**

- a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej lub teren usług turystyki,
- b) dopuszcza się usługi nieuciążliwe związane z funkcją hotelową,
- c) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać funkcję mieszkaniową i obniżać standard warunków zamieszkania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z § 7 uchwały;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady jego kształtowania:

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów usługowo – mieszkaniowych,
- b) ustala się strefę zieleni od strony drogi wojewódzkiej między granicą działki a linią zabudowy, wymóg realizacji zieleni wysokiej o składzie gatunków rodzimych,
- c) w obrębie powierzchni biologicznie czynnej należy zapewnić powierzchnię służącą naturalnej wegetacji roślin, retencji wód opadowych, wprowadzenie również zieleni wysokiej,
- d) pozostałe ustalenia – zgodnie z § 8 uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury – zgodnie z § 9 uchwały;

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - minimalna – 0,0
 - maksymalna – do 0,9
 - b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków – do 10,0 m; elementy, które zgodnie z § 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w wersji od 15.08 2024. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podane powyżej wysokości o nie więcej niż 1,0 m,
 - liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°; dopuszcza się lukarny pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 50% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, nawiązująca do linii zabudowy budynków istniejących na działkach sąsiednich nr ew.363/1 i 363/2 oraz 20,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni terenu lub działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno); kolorystyka pokrycia dachów w tonacji naturalnej dachówki, szarości lub grafitu; dopuszcza się „zielone dachy” (dachy pokryte roślinnością) oraz dachy retencyjne;
- 7) tereny podlegające ochronie ustalonej na podstawie odrębnych przepisów oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z § 12 uchwały;
- 8) zasady podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
- a) w przypadku budowy budynków o funkcji mieszkaniowej i zadecydowaniu o podziale terenu minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 400,0 m²,
 - dla zabudowy wolno stojącej – 1000,0 m²,
 - dla zabudowy usług turystycznych – teren bez podziałów geodezyjnych za wyjątkiem wydzielania terenu oznaczonego w planie symbolem 1 KR – jako droga wewnętrzna stanowiąca poszerzenie ustalonego w planie sąsiednim ciągu pieszo-jezdnego 094 KDW,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – dla zabudowy wolno stojącej 18,0 m, dla zabudowy bliźniaczej – 12,0 m, dla zabudowy usługowej – nie ustala się,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,
 - d) powyższe ustalenia dotyczące parametrów działek nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej ani dojazdów;
- 9) zasady obsługi infrastrukturą komunikacyjną:
- a) dojazd - z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1 KR,
 - b) wymagania parkingowe – zgodnie z § 14 uchwały;

- 10) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z § 15 uchwały;
- 11) stawka procentowa – 30%.

§ 19. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 US -ZN, o pow. ok. 0,64 ha:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – teren usług sportu i rekreacji – stacja wodna lub zieleni naturalnej,
- b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby znacząco wpływać na stan środowiska,
- c) dopuszcza się nieuciążliwe usługi związane z funkcją podstawową;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z § 7 uchwały;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady jego kształtowania:

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów usługowych,
- b) wymóg realizacji zieleni wysokiej o składzie gatunków rodzimych,
- c) w obrębie powierzchni biologicznie czynnej należy zapewnić powierzchnię służącą naturalnej wegetacji roślin, retencji wód opadowych, wprowadzenie również zieleni wysokiej,
- d) pozostałe ustalenia – zgodnie z § 8 uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury – zgodnie z § 9 uchwały;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z § 10 uchwały;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej:

- minimalna – 0,0
- maksymalna – do 0,06,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków – do 10,0 m elementy, które zgodnie z § 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w wersji od 15.08 2024. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podane powyżej wysokości o nie więcej niż 1,0 m ;
- liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji nadziemnych,
- rodzaj dachu – dowolny,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy: - 20 m od drogi wojewódzkiej, 12 m od granicy lasu, dla stacji wodnej od jeziora nie ustala się linii zabudowy,

d) powierzchnia zabudowy łącznie z dojazdem – do 0,05 powierzchni terenu lub działki budowlanej,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki,

f) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno); kolorystyka pokrycia dachów w tonacji naturalnej dachówki, szarości lub grafitu; dopuszcza się „zielone dachy” (dachy pokryte roślinnością) oraz dachy retencyjne;

7) tereny podlegające ochronie ustalonej na podstawie odrębnych przepisów oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z § 12 uchwały;

8) zasady podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych;

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 4000,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się,
 - c) ustalenia dotyczące parametrów działek nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej ani dojazdów;
- 9) zasady obsługi infrastrukturą komunikacyjną:
- a) dojazd – od drogi wojewódzkiej relacji Łeba – Warlubie, poprzez drogę wewnętrzną, której poszerzenie oznaczono jako 1 KR,
 - b) dostęp do jeziora Czarne – oznaczony na rysunku jako część przedmiotowego teren,
 - c) wymagania parkingowe – liczbę miejsc postojowych należy przyjmować zgodnie z indywidualnym zapotrzebowaniem;
- 10) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z § 15 uchwały;
- 11) stawka procentowa – 30%.

§ 20. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 L, 2 L o pow. ok. 0.11, ok. 0.09 ha:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – teren lasu, zieleni leśnej,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie związane z gospodarką leśną oraz rekreacją w zakresie ścieżek pieszych, rowerowych, zadaszonych miejsc wypoczynku,
 - c) funkcje wyłączone – zakaz zabudowy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z § 7 uchwały;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady jego kształtowania – zgodnie z § 8 uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury – zgodnie z § 9 uchwały;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z § 10 uchwały;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wyklucza się wszystkie formy zabudowy, również zabudowy tymczasowej,
 - b) wzdłuż brzegu jeziora zapewnić możliwość realizacji ciągu pieszego,
 - c) dopuszcza się obiekty małej architektury, terenowe urządzenia rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 7) tereny podlegające ochronie ustalonej na podstawie odrębnych przepisów oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z § 12 uchwały;
- 8) zasady podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych – nie występuje potrzeba określania;
- 9) zasady obsługi infrastrukturą komunikacyjną:
- a) dojazd – dostęp do terenu od drogi wojewódzkiej relacji Łeba – Warlubie i przez teren 1US-ZP.
 - b) wymagania parkingowe – nie występuje potrzeba określania.
- 10) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z § 15 uchwały;
- 11) stawka procentowa – 0%

§ 21. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KR, o pow. ok. 0,04 ha:

- 1) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej (poszerzenie ustalonego w planie sąsiednim ciągu pieszego – jezdni 094 KDW),
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z § 7 uchwały;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady jego kształtowania – zgodnie z § 8 uchwały;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury – zgodnie z § 9 uchwały;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – – nie występuje potrzeba określenia;
- 7) tereny podlegające ochronie ustalonej na podstawie odrębnych przepisów oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z § 12 uchwały;
- 8) zasady podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych – nie występuje potrzeba określenia;
- 9) stawka procentowa – 0%

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 22. 1. We fragmencie objętym niniejszym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Osiek, uchwalony Uchwałą Nr X/55/2011 Rady Gminy Osiek z dnia 20 grudnia 2011 r.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Śliwiński

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXII/101/2025

Rady Gminy Osiek

z dnia 18 grudnia 2025 r.

Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych do planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr geod. 366, 367, 368 w obrębie Osiek Gmina Osiek

WÓJT GMINY OSIEK

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU

**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU DZIAŁEK NR GEOD. 366,
367, 368 W OBRĘBIE OSIEK, GMINA OSIEK**

RAPORT Z KONSULTACJI

SPOŁECZNYCH

SPIS TREŚCI

strona

1. WPROWADZENIE	2
1.1 Podstawa prawna	2
1.2 Przedmiot, cel i zakres opracowania	2
2. ORGANIZACJA KONSULTACJI SPOŁECZNYCH	2
2.1 Podstawa prawna	2
2.2 Cel	2
2.3 Tryb	2
2.4 Interesariusze	3
3. PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH	3
3.1 Spotkanie otwarte	3
3.2 Spotkanie plenerowe	4
3.3 Zbieranie uwag do projektu planu	5
3.4 Zbieranie uwag i wniosków do prognozy oddziaływania na środowisko	5
4. WYNIKI KONSULTACJI SPOŁECZNYCH	6
4.1 Spotkanie otwarte	6
4.2 Spotkanie plenerowe	
4.3 Uwagi do projektu planu	6
4.4 Uwagi i wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko	6
5. ZAŁĄCZNIKI	6
5.1 Protokół ze spotkania otwartego	
5.2 Protokół ze spotkania plenerowego	

1. Wprowadzenie

1.1 Podstawa prawna

Obowiązek opracowania raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych (zwanego dalej „raportem”) wynika z art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

1.2 Przedmiot, cel i zakres opracowania

Raport stanowi podsumowanie konsultacji społecznych organizowanych przez Wójta Gminy Osiek w związku z procedurą sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr geod. 366, 367, 368 w obrębie Osiek, gmina Osiek opracowywanego na podstawie Uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu (Uchwała Nr LIV/366/2024 Rady Gminy Osiek)

W myśl art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym raport powinien zawierać wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych.

2. Organizacja konsultacji społecznych

2.1 Podstawa prawna

Obowiązek przeprowadzenia konsultacji społecznych w trybie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zasady oraz tryb partycypacji społeczeństwa oraz formy konsultacji społecznych zostały określone w Rozdziale 1a ww. ustawy.

2.2 Cel

Celem konsultacji społecznych było zaangażowanie mieszkańców gminy Osiek a także właścicieli działek oraz pozostałych użytkowników w proces planistyczny, poprzez możliwość wyrażenia opinii i składania uwag do projektu planu.

2.3 Tryb konsultacji społecznych

Konsultacje społeczne dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego informujące o konsultacjach społecznych udostępnione zostało w dniu 13.10.2025 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko był udostępniony w czasie trwania konsultacji społecznych tj. od 13.10.2025 r. do 12.11.2025 r. w godzinach pracy Urzędu w siedzibie Urzędu Gminy Osiek ul. Kwiatowa 30 pokój nr 2, oraz na stronie internetowej <https://osiek.gda.pl> Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy w zakładce „Konsultacje społeczne”.

Konsultacje społeczne obejmowały:

- 1) spotkanie otwarte w dniu 20.10.2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy Osiek przy ulicy Kwiatowej 30 pokój nr 2,
- 2) spotkanie plenarowe do projektu planu w dniu 22.10.2025 r.,
- 3) zbieranie wniosków i uwag do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z wymogiem art. 8h ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spotkanie otwarte oraz spotkanie plenarowe zostały zorganizowane po godzinach pracy oraz w miejscach dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Wszystkie czynności przeprowadzone w ramach konsultacji społecznych odbyły się z udziałem pracownika Urzędu zgodnie z art. 8i ust. 6 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.4 Interesariusze

W myśl art. 8e ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym interesariuszami mogą być osoby fizyczne i prawne, jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, ale posiadające na mocy ustawy o planowaniu (...) zdolność prawną, jednostki samorządu terytorialnego oraz ich jednostki organizacyjne a także organy władzy publicznej, jednostki pomocnicze gminy oraz organy wykonawcze i konsultacyjne gminy.

Interesariuszami konsultacji społecznych w przypadku procedowanego planu była więc każda osoba lub jednostka, zainteresowana rozwiązaniami merytorycznymi, zaproponowanymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub procedurą związaną ze sporządzaniem przedmiotowego planu.

3. Przebieg konsultacji społecznych

O konsultacjach społecznych ukazała się informacja w dniu 9.X.2025 r. w Dzienniku Bałtyckim, w Internecie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Osiek.

3.1 Spotkanie otwarte

Spotkanie otwarte, dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odbyło się 20.10.2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy Osiek przy ulicy Kwiatowej 30. W spotkaniu uczestniczył przedstawiciel władz samorządowych oraz projektant planu. Na spotkaniu omówione zostały główne założenia sporządzanego planu, w tym szczególnie wprowadzone zmiany w stosunku do ustaleń obowiązującego na obszarze gminy Osiek– miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto przedstawiono sposób zapewnienia ochrony projektowanych obiektów na terenie Chronionego Krajobrazu „Bory Tucholskie” i obszaru objętych ochroną Natura 2000 i strefą „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu.

Pas zieleni leśnej oznaczonej w projekcie planu jako L – lasy stanowi ochronny bufor od jeziora Czarne Południowe, a duża powierzchnia biologicznie czynna na przyległym terenie zapewnia właściwą vegetacją roślin.

Nikt z mieszkańców czy osób potencjalnie zainteresowanych na spotkanie nie przyszedł..

3.2 Spotkanie plenerowe

Spotkanie plenerowe odbyło się w dniu **22.10.2025 r.** i rozpoczęło się o godz. 15.30 przed terenem objętym planem. W spotkaniu wzięli udział: przedstawiciel Urzędu Gminy Osiek i projektant planu.

Spotkanie plenerowe dotyczyły ulicy Olszynki i terenu działek będących przedmiotem planu. Przy ulicy Olszynki znajduje się zabudowa, teren działek nr geod. 366, 367, 368 jest niezabudowany i zakrzaczony.

Na spotkanie nikt z mieszkańców czy potencjalnie zainteresowanych w tym właściciel terenu nie przyszedł.

3.3.Zbieranie uwag do projektu planu

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwagi można było składać:

- 1) w formie papierowej:
 - a) w godzinach pracy urzędu,
- 2) drogą pocztową na adres: Urząd Gminy Osiek, Osiek 81-221, ul. Kwiatowa 30,
 - a) poprzez platformę ePUAP,
 - b) pocztą elektroniczną na adres email: urząd@osiek bez konieczności opatrywania bezpiecznym podpisem elektronicznym.

Uwagi do projektu planu należało składać na formularzu pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (uwagi do projektu planu miejscowego), którego wzór został udostępniony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu

3.4 Zbieranie uwag i wniosków do prognozy oddziaływania na środowisko

Uwagi i wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie.

Uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko można było składać:

1) w formie papierowej:

a) drogą pocztową na adres: Urząd Gminy Osiek, Osiek 81-221, ul. Kwiatowa 30,

2) w formie elektronicznej:

a) poprzez platformę ePUAP,

b) pocztą elektroniczną na adres email: urząd@osiek,

- bez konieczności opatrywania bezpiecznym podpisem elektronicznym,

4. Wyniki konsultacji społecznych

4.1 Spotkani otwarte i plenerowe - bez uwag

4.2 Uwagi do projektu planu

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęła 1 uwaga dotycząca korekty numeracji terenów objętych planem. Korekta ta nie ma wpływu na treść merytoryczną planu.

4.3 Uwagi i wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko

Do sporządzonej prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski.

Załączniki: protokoły ze spotkań

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Śliwiński

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXII/101/2025

Rady Gminy Osiek

z dnia 18 grudnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Osiek o sposobie realizacji zapisanej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr geod. 366, 367, 368 w obrębie Osiek, gmina Osiek inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr geod. 366, 367, 368 w obrębie Osiek, gmina Osiek, nie przewiduje się inwestycji w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, które by obciążały budżet Gminy Osiek.

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Śliwiński

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXII/101/2025

Rady Gminy Osiek

z dnia 18 grudnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę