

26

**UCHWAŁA NR LIV/564/14
RADY GMINY MIELNO
z dnia 9 czerwca 2014 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno w
obrębie ewidencyjnym Mielno przy ul. Sosnowej**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. z późn. zm.),

Rada Gminy Mielno uchwala co następuje :

DZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mielno, przyjętego uchwałą Rady Gminy Mielno Nr XLIV/459/10 z dnia 27 kwietnia 2010r., uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno przy ul. Sosnowej, obejmujący teren o powierzchni ok. 0,51 ha, zwany dalej „planem”, zgodnie z Uchwałą Nr XXXV/379/13 Rady Gminy Mielno z dnia 31 stycznia 2013 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno przy ulicy Sosnowej.

§ 2. 1. Treść uchwały, zwana dalej „tekstem planu”, składa się z następujących działów:

- 1) Dział I – Przepisy ogólne;
- 2) Dział II – Ustalenia szczegółowe dla terenów;
- 3) Dział III – Przepisy końcowe.

2. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna stanowiąca załącznik do uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu”, wykonana na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mielno;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, oraz zasad ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

§ 3. 1. Każdy teren posiada wspólne dla tekstu i rysunku planu, jednoznacznie go identyfikujące oznaczenie cyfrowe i literowe.

2. Oznaczenie terenu składa się z dwóch członów:

- liczby: określającej kolejny numer terenu,
- ciągu liter: określającego przeznaczenie terenu.

§ 4. Użyte w uchwale pojęcia oznaczają:

- 1) „teren” – oznaczony symbolem cyfrowym i literowym fragment obszaru objętego planem, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego w planie określono przeznaczenie i zasady zagospodarowania;
- 2) „nieprzekraczalna linia zabudowy” – linia, wyznaczająca granicę obszaru, wewnątrz którego winien zawierać się obrys budynku poprowadzony po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych. Dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przez takie elementy budynku jak: ganki, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, okapy, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku nie przekraczające 40% długości ściany budynku i głębokości nie większej niż 1,2 m;

- 3) „obowiązująca linia zabudowy” - linia, wzdłuż której obowiązuje lokalizacja zewnętrznej ściany budynku. Do zewnętrznej ściany budynku nie zalicza się: ganków, podcieni, wiatrolapów, schodów i pochylni wejściowych do budynku, okapów, wykuszy, balkonów i innych podobnych elementów bryły budynku nie przekraczające 40% długości ściany budynku i głębokości nie większej niż 1,2 m;
- 4) „powierzchnia zabudowy” – suma powierzchni zabudowy budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 5) „intensywność zabudowy” – stosunek powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej (mierzonej po obrysie zewnętrznym budynku na poziomie posadzki pomieszczeń) do powierzchni tej działki;
- 6) „powierzchnia biologicznie czynna” – powierzchnia działki budowlanej z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m² oraz woda powierzchniowa na danej działce budowlanej;
- 7) „miejsce postojowe” – wyznaczone na terenie, na zewnątrz lub w obrębie budynku, miejsce przeznaczone na postój pojazdu;
- 8) „tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu” – sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu, inny niż przeznaczenie terenu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem – zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu;
- 9) „nośnik reklamowy” – nośnik informacji wizualnej wykorzystywany w celach reklamowych lub ogłoszeniowych, w postaci tablicy, urządzenia, elementu obiektu budowlanego lub samodzielnej budowli, nie będący znakiem lub urządzeniem sygnalizacyjnym w rozumieniu przepisów o drogach publicznych i o ruchu drogowym oraz przepisów o żegludze, ani tablicą informacyjną służącą celom niekomercyjnym;
 - a) „wolnostojący nośnik reklamowy” – nośnik reklamowy będący samodzielnym obiektem budowlanym,
 - b) „wbudowany nośnik reklamowy” – nośnik reklamowy związany konstrukcyjnie z obiektem budowlanym o przeznaczeniu innym niż ten nośnik lub stanowiący część takiego obiektu.
 - c) „szyld” – mały nośnik reklamowy o powierzchni do 0,5 m².

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

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia graficzne oraz literowe i cyfrowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) obowiązująca linia zabudowy.

§ 6. Ustala się podział obszaru objętego planem na 5 terenów, dla których określono następujące przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi:

- 1) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) KDD - teren drogi publicznej – ulica dojazdowa;
- 3) KDW - teren drogi wewnętrznej;
- 4) KDX - teren ciągu pieszego.

DZIAŁ II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§ 7. Dla terenu **1MW,U** o powierzchni ok. 0,21 ha, ustala się:

- 1) **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, gdzie:
 - a) nie mniej niż 30% i nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej musi być przeznaczona pod usługi,

- b) usługi w formie lokalu w budynku mieszkalnym,
- c) dopuszcza się lokalizację:
 - budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - usług turystycznych i rekreacyjnych,
 - innych usług związanych z usługami turystycznymi, sportem i rekreacją;
- d) wykluczona jest lokalizacja obiektów o następujących funkcjach:
 - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
 - warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, myjni samochodowych,
 - garaży oraz parkingów nie związanych z wyłączną obsługą zabudowy zlokalizowanej na tym terenie,
 - funkcji o charakterze usługowo-produkcyjnym i przetwórczym.

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zabudowę należy wkomponować w istniejącą zieleni wysoką a ewentualną wycinkę wartościowego drzewostanu ograniczyć do niezbędnego minimum;
- b) wykończenie elewacji budynków winno spełniać warunki:
 - materiały użyte do licowania elewacji: pochodzenia naturalnego lub wiernie imitujące naturalne – tynk, kamień, drewno; ceramiczne – cegła, materiały cegłopodobne (klinkier, płytki ceramiczne); surowy lub oksydowany metal; surowy lub barwiony beton; szkło,
 - kolorystyka: stonowana, pastelowa (biel, beże) lub wynikająca z zastosowania wyżej wymienionych materiałów,
 - poza niewielkimi detalami architektonicznymi i niewielkimi elementami konstrukcyjnymi, wyklucza się stosowanie do licowania elewacji tworzyw sztucznych, blach powlekanych (np. sidingu winylowego, paneli elewacyjnych z blach powlekanych, tworzyw sztucznych itp.);
- c) należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu i szarości oraz czerni;
- d) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych;
- e) dopuszcza się lokalizację wbudowanych nośników reklamowych o powierzchni nie większej niż 3 m² oraz szyldów;
- f) wyklucza się stosowanie prefabrykowanych ogrodzeń betonowych w postaci pełnych lub ażurowych przęseł;
- g) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym lub przeciwpowodziowym.

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustala się strefę pośredniej ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązuje lokalizowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do zasad historycznej kompozycji i charakteru zabudowy.

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

6) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;
- b) minimalna intensywność zabudowy: 0,2;
- c) wielkość powierzchni zabudowy - nie więcej niż 30% powierzchni działki;
- d) procent powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30% powierzchni działki
- e) linia zabudowy:
 - obowiązująca – 8 m od linii rozgraniczającej drogi 3KDW,
 - nieprzekraczalna – 8 m od północnej granicy terenu oraz 6 m od linii rozgraniczającej drogi 2KDD i od wschodniej granicy terenu;
- f) wysokość zabudowy – nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne w tym poddasze; nie więcej niż 14 m;
- g) dopuszcza się podpiwniczenie – poziom posadzki parteru nie więcej niż 1 mnpt;

- h) geometria dachu – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych – 35° – 45° , dopuszcza się lukarny;
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniej niż 2000 m²; dopuszcza się wydzielenie działki dla urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej o mniejszej powierzchni.
- 7) **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**
- a) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, gdzie obowiązują ustalenia Uchwały Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 66, poz. 1804 z późn. zm.);
 - b) teren znajduje się w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego;
 - c) na terenie nie występują tereny górnicze;
 - d) teren nie jest ujęty w rejestrze obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** w granicach opracowania planu nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
- 9) **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
- 10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) dostępność komunikacyjna z drogi 2KDD i 3KDW;
 - b) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w granicach własnej działki budowlanej, według wskaźników:
 - dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - dla gastronomii – nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla hoteli i pensjonatów – nie mniej niż 7 miejsc postojowych na każde 10 pokoi,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny oraz nie mniej niż 2 miejsca postojowe o charakterze ogólnodostępnym na każde 10 mieszkań.
- 11) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**
- a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej; dopuszcza się rozbudowę istniejącej sieci – średnica nominalna rurociągu nie mniej niż DN 100;
 - b) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się rozbudowę istniejącej sieci – średnica nominalna rurociągu nie mniej niż DN 200;
 - c) odprowadzenie wód deszczowych: zagospodarowanie wód deszczowych w granicach własnej działki, dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do kanalizacji deszczowej w przypadku jej realizacji - średnica nominalna rurociągu nie mniej niż DN 300;
 - d) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazociągowej niskiego lub średniego ciśnienia lub poprzez dystrybucję gazu butlowego;
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
 - f) zaopatrzenie w energię ciepłą: indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło, zaleca się stosowanie paliw ekologicznych;
 - g) unieszkodliwianie odpadów stałych: gospodarkę odpadami należy prowadzić w formie zorganizowanej, z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; na terenie objętym planem ustala się zakaz wytwarzania odpadów niebezpiecznych.
- 12) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z niniejszym planem.
- 13) **Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – w wysokości 25%.

gm. Mielno obr. Mielno
MAPA SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA
DO CEŁÓW OPINIODAWCZYCH

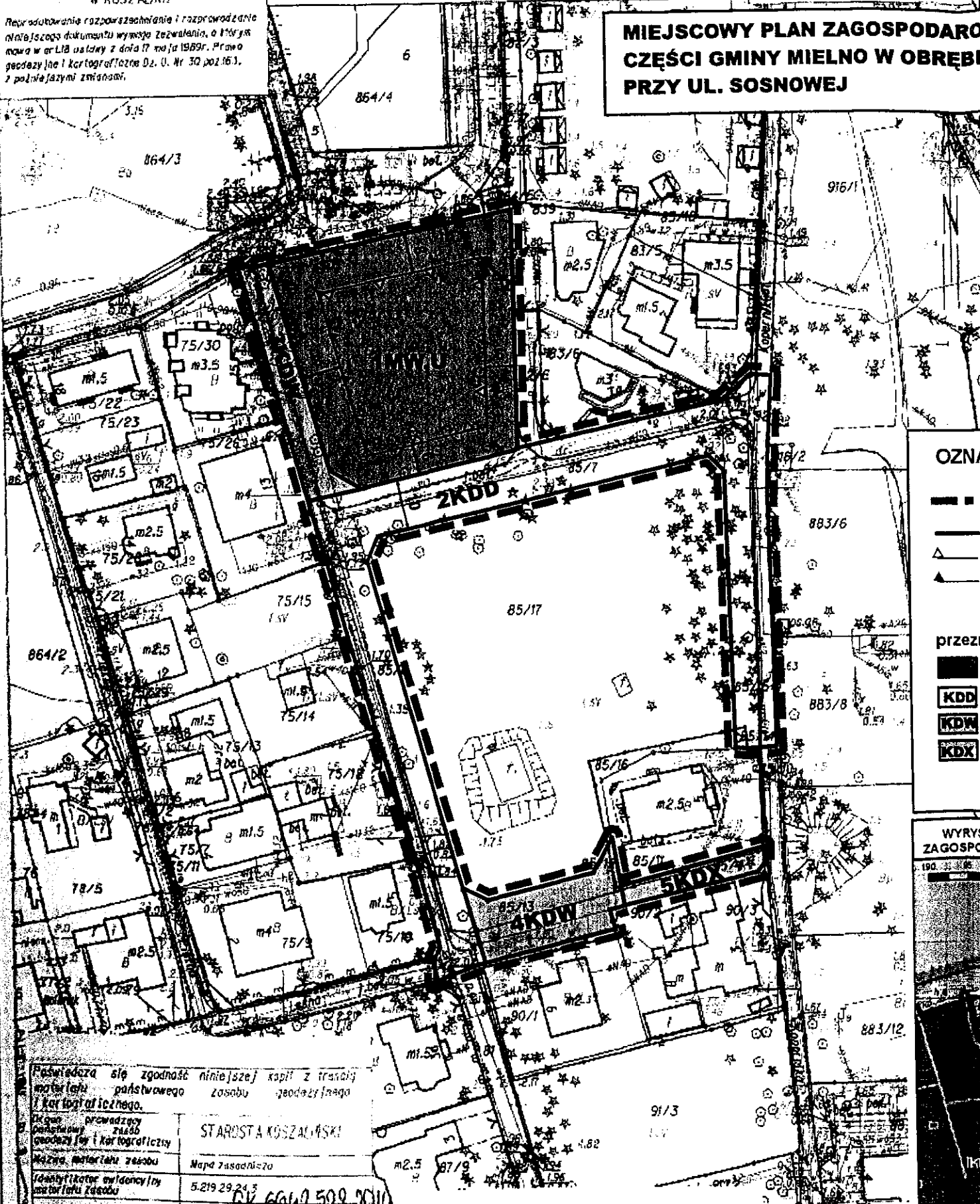
SKALA 1:1000

STAROSTA KOSZALIŃSKI
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
W KOSZALINIE

Reprodukcja rozpowszechnienie i rozprzestrzenienie niniejszego dokumentu wymaga Zezwolenia, o którym mowa w art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1969r. Prawo geodezyjne i kartograficzne Dz. U. Nr 30, poz. 163, z późniejszymi zmianami.

Nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji w instytucjach branżowych.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
CZĘŚCI GMINY MIELNO W OBRĘBI
PRZY UL. SOSNOWEJ**



OZNA

przezi

przezi

KDD

KDW

KDX

WYRYS
ZAGOSPO

1:500

Przewiduje się zgodność niniejszej kopii z transkrypcją
materiału państwowego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego.

Długość prowadzący
pomiarowy zasobu
geodezyjny i kartograficzny

Nazwa materiału zasobu
Identyfikatory wydawniczy
materiału zasobu

Data wykonania kopii
Miejsce, data i podpis osoby
opracowującej / organ

STAROSTA KOSZALIŃSKI

Mapa Zasada: 70

5.219.29.24.3

2014.03.14

INSPEKTOR

Monika Bednarek

Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych

